



**Sønderjyllands Revision**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa  
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20

Torvegade 6 · 6330 Padborg  
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15

Jyllandsgade 28<sup>1</sup> · 6400 Sønderborg  
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

# **SBJ Ejendomme ApS**

**Østergade 22,1., 6400 Sønderborg**

**CVR-nr. 32 93 82 72**

## **Årsrapport**

### **2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2023.

---

**Brian Johannsen**  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for SBJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 24. april 2023

### **Direktion**

Brian Johannsen

Stefan Johannsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i SBJ Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for SBJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse og balance.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 24. april 2023

### **Sønderjyllands Revision**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35

Flemming Smidt Jensen

Statsaut. revisor  
mne18615

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

SBJ Ejendomme ApS  
Østergade 22,1.  
6400 Sønderborg

CVR-nr.: 32 93 82 72  
Stiftet: 26. maj 2010  
Hjemsted: Sønderborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Brian Johannsen  
Stefan Johannsen

### Revisor

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Jyllandsgade 28  
6400 Sønderborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 382 t.kr. mod 323 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 72 t.kr. mod 25 t.kr. sidste år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for SBJ Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdi med henblik på at imødegå forventede tab

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>381.711</b>	<b>323.178</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-177.632	-173.159
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>204.079</b>	<b>150.019</b>
Andre finansielle indtægter	49	24
Øvrige finansielle omkostninger	-112.249	-117.664
<b>Resultat før skat</b>	<b>91.879</b>	<b>32.379</b>
Skat af årets resultat	-20.194	-7.112
<b>Årets resultat</b>	<b>71.685</b>	<b>25.267</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	71.685	25.267
<b>Disponeret i alt</b>	<b>71.685</b>	<b>25.267</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	3.644.733	3.695.992
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.644.733</u>	<u>3.695.992</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.644.733</u></b>	<b><u>3.695.992</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	65.420	5.557
Udskudte skatteaktiver	136.628	122.898
Tilgodehavende selskabsskat	36.076	29.540
Andre tilgodehavender	29.589	1.133
Tilgodehavender i alt	<u>267.713</u>	<u>159.128</u>
Likvide beholdninger	<u>187.967</u>	<u>279.576</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>455.680</u></b>	<b><u>438.704</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.100.413</u></b>	<b><u>4.134.696</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	1.011.120	939.435
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.091.120</u></b>	<b><u>1.019.435</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.660.581	1.801.215
Deposita	129.945	127.500
1 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.790.526</u>	<u>1.928.715</u>
1 Kortfristet del af langfristet gæld	141.573	142.001
Anden gæld	1.070.713	1.039.045
Periodeafgrænsningsposter	6.481	5.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.218.767</u>	<u>1.186.546</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.009.293</u></b>	<b><u>3.115.261</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.100.413</u></b>	<b><u>4.134.696</u></b>
<b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

---

### 1. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2022 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.802.154	141.573	1.660.581	1.072.289
Deposita	129.945	0	129.945	0
	<b>1.932.099</b>	<b>141.573</b>	<b>1.790.526</b>	<b>1.072.289</b>

### 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.818 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.645 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Sydbank er der tinglyst ejerpantebrev på i alt 884 t.kr. i grunde af bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 3.645 t.kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Stefan Johannsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Stefan Johannsen

Direktør

ID: 1b559a29-becc-400c-b4cb-9317de9d210e

Tidspunkt for underskrift: 08-05-2023 kl.: 08:19:59

Underskrevet med MitID



## Brian Johannsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Brian Johannsen

Direktør

ID: 972e2872-ccfa-497c-99b9-6e475e272ffd

Tidspunkt for underskrift: 04-05-2023 kl.: 12:01:37

Underskrevet med MitID



## Flemming Smidt Jensen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Flemming Smidt Jensen

Revisor

På vegne af Sønderjyllands Revision

ID: 1288247003345

Tidspunkt for underskrift: 08-05-2023 kl.: 08:44:10

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Brian Johannsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Brian Johannsen

Dirigent

ID: 972e2872-ccfa-497c-99b9-6e475e272ffd

Tidspunkt for underskrift: 08-05-2023 kl.: 08:56:13

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: df2ce91rUXU249931639

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).