



SJM Ejendomme ApS

Hedensted Skovvej 10
8722 Hedensted

CVR-nr. 36904607

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 04-03-2024

Jørgen Ditlev Mejlvang
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

SJM Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for SJM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 04-03-2024

Direktion

Steffen Skjødt Mejlvang

Jørgen Ditlev Mejlvang

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i SJM Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SJM Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

SJM Ejendomme ApS

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hedensted, den 04-03-2024

Status Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 30707907

Daniel Mortensen
Statsautoriseret revisor
mne44064

SJM Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SJM Ejendomme ApS Hedensted Skovvej 10 8722 Hedensted
E-mail	jorgen@mejlvang.as
CVR-nr.	36904607
Stiftelsesdato	26-05-2015
Hjemsted	Hedensted
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
Direktion	Steffen Skjødt Mejlvang Jørgen Ditlev Mejlvang
Revisor	Status Revision Godkendt revisionsaktieselskab Vejlevej 23A 8722 Hedensted
CVR-nr.	30707907
Generalforsamling	Generalforsamlingen afholdes den 04-03-2024.
Pengeinstitut	Nykredit

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Grunde og bygninger er opskrevet til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelse. Der er anvendt en afkastgrad på 6%, ud fra en forudsætning om lejeindtægter og driftsoverskud. Dette knytter følgelig en usikkerhed til værdiansættelsen. Det er ledelsens opfattelse, at den anvendte model er retvisende, og den indregnede værdi på grunde og bygninger kan fastholdes.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det skal omtales i ledelsesberetningen.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 119.228, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 6.401.733, og en egenkapital på kr. 2.033.969.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for SJM Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er rettet klassifikationsfejl.

Resultatet, balancesum og egenkapital er upåvirket af rettelsen.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til forbrug, vedligeholdelse og renovation vedrørende lejemålene.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, andre personaleomkostninger, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

Grunde og bygninger der foretages hvert år omvurdering til dagsværdi på grundlag af en ekstern vurdering. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdninger og indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld 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.

Anden gæld

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		381.921	360.922
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-131.420	-129.152
Driftsresultat		250.501	231.770
Andre finansielle omkostninger		-112.365	-109.916
Resultat før skat		138.136	121.854
Skat af årets resultat	1	-18.908	-27.282
Årets resultat		119.228	94.572
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		119.228	94.572
Resultatdisponering		119.228	94.572

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	5.222.082	6.090.596
Materielle aktiver under udførelse		957.494	0
Materielle anlægsaktiver		6.179.576	6.090.596
Anlægsaktiver		6.179.576	6.090.596
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.800	16.308
Tilgodehavender		1.800	16.308
Likvide beholdninger		220.357	318.922
Omsætningsaktiver		222.157	335.230
Aktiver		6.401.733	6.425.826

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		1.093.975	1.118.206
Overført resultat		889.994	746.534
Egenkapital		2.033.969	1.914.740
Hensættelser til udskudt skat		275.306	304.555
Hensatte forpligtelser		275.306	304.555
Gæld til kreditinstitutter		2.845.116	2.947.834
Gældsbreve		30.004	88.252
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.875.120	3.036.086
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		160.965	157.792
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.125	5.125
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	15.625
Selskabsskat		26.157	25.933
Anden gæld		28.161	9.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		875.736	854.376
Deposita		96.194	102.594
Kortfristede gældsforpligtelser		1.217.338	1.170.445
Gældsforpligtelser		4.092.458	4.206.531
Passiver		6.401.733	6.425.826
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Eventualforpligtelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Saldo primo	50.000	1.118.206	746.534	1.914.740
Årets resultat	0	0	119.229	119.229
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-24.231	24.231	0
Saldo ultimo	50.000	1.093.975	889.994	2.033.969

Noter

	2023	2022
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	48.157	43.933
Udskudt skat af årets resultat	-29.249	-16.651
Skat af årets resultat i alt	18.908	27.282
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	5.249.890	5.249.890
Tilgang i årets løb	220.400	0
Afgang i årets løb	-957.494	0
Kostpris ultimo	4.512.796	5.249.890
Opskrivninger primo	1.553.254	1.553.254
Opskrivninger ultimo	1.553.254	1.553.254
Af- og nedskrivninger primo	-712.548	-583.396
Årets afskrivninger	-131.420	-129.152
Af- og nedskrivninger ultimo	-843.968	-712.548
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.222.082	6.090.596

Regnskabsmæssig værdi hvis ikke opskrevet: t.kr. 4.777

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.845.115	102.717	2.314.487
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	30.000	58.252	0
	2.875.115	160.969	2.314.487

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld med kreditforeninger t.kr. 2.948, er der afgivet pant på i alt t.kr. 3.359 med pant i ejendommene, der i regnskabet har en værdi på t.kr. 6.180.

Til sikkerhed for gæld med anden långiver t.kr. 88, er der deponeret ejerpantebrev på t.kr. 404 med pant i ejendommene, der i regnskabet har en værdi på t.kr. 3.569.

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.