

Steffen Jensen Ejendomme ApS

Marievangsvej 103

4200 Slagelse

CVR-nummer 38403613

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. april 2023

Steffen Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---------------------------------------------------|----------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegning og erklæring | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Aktiver | 7 |
| Passiver | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Selskabsoplysninger

Selskab

Steffen Jensen Ejendomme ApS
Marievangsvej 103
4200 Slagelse

Telefon: 50999585
CVR-nummer: 38403613
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion

Steffen Jensen

Revisor

Dansk Revision Slagelse
Godkendt revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Steffen Jensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, 10. marts 2023

Direktionen:

Steffen Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Steffen Jensen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Steffen Jensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 revisors 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Slagelse, 10. marts 2023

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Arne Laursen
Registreret revisor
mne16036

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom til boligformål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i år realiseret et overskud på 79 TDKK mod et overskud på 257 TDKK sidste år og egenkapitalen udgør herefter TDKK. 868.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

| | | 2022 | 2021 |
|------|----------------------------------------------|----------------|------------|
| Note | Resultatopgørelse | DKK | 1.000 DKK |
| | Perioden 1. januar - 31. december | | |
| | Bruttofortjeneste | 258.819 | 199 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -140.000 | 165 |
| | Resultat før finansielle poster | 118.819 | 364 |
| 1 | Finansielle omkostninger | -44.935 | -41 |
| | Resultat før skat | 73.884 | 323 |
| | Skat af årets resultat | 5.318 | -66 |
| | Årets resultat | 79.202 | 257 |
| | Forslag til resultatdisponering: | | |
| | Overført resultat | 79.202 | 257 |
| | Resultatdisponering i alt | 79.202 | 257 |
| 2 | Antal beskæftigede | | |

| | | 2022 | 2021 |
|------|---------------------------------|------------------|--------------|
| Note | Balance | DKK | 1.000 DKK |
| | Aktiver pr. 31. december | | |
| 3 | Investeringsejendomme | 3.400.000 | 3.540 |
| | Materielle anlægsaktiver | 3.400.000 | 3.540 |
| | Anlægsaktiver i alt | 3.400.000 | 3.540 |
| | Andre tilgodehavender | 816 | 0 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 9.873 | 9 |
| | Tilgodehavender | 10.689 | 9 |
| | Likvide beholdninger | 438.629 | 118 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 449.318 | 127 |
| | Aktiver i alt | 3.849.318 | 3.667 |

| | | 2022 | 2021 |
|------|-------------------------------------------|------------------|--------------|
| Note | Balance | DKK | 1.000 DKK |
| | Passiver pr. 31. december | | |
| | Virksomhedskapital | 50.000 | 50 |
| | Overført resultat | 818.471 | 589 |
| | Egenkapital i alt | 868.471 | 639 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 30.520 | 80 |
| | Hensatte forpligtelser | 30.520 | 80 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 1.494.316 | 1.537 |
| 4 | Langfristede gældsforpligtelser | 1.494.316 | 1.537 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 45.642 | 57 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 17.000 | 17 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 403.106 | 361 |
| | Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 44.594 | 35 |
| | Anden gæld | 123.248 | 123 |
| | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 822.421 | 818 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 1.456.011 | 1.411 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 2.950.327 | 2.948 |
| | Passiver i alt | 3.849.318 | 3.667 |
| 5 | Eventualforpligtelser | | |
| 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Egenkapitalopgørelse

| Egenkapital | Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK | Overført resultat 1.000 DKK | I alt 1.000 DKK |
|-----------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Perioden 1. januar - 31. december | | | |
| Saldo primo | 50 | 589 | 639 |
| Modtaget tilskud fra moderselskab | 0 | 150 | 150 |
| Årets resultat | 0 | 79 | 79 |
| Egenkapital ultimo | 50 | 818 | 868 |

| | | 2022 | 2021 |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| Noter | | DKK | 1.000 DKK |
| 1 | Finansielle omkostninger | | |
| | Renter tilknyttede virksomheder | 7.405 | 4 |
| | Andre finansielle omkostninger | 37.530 | 38 |
| | Finansielle omkostninger i alt | 44.935 | 41 |
| 2 | Antal beskæftigede | | |
| | Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1). | | |
| 3 | Investerings ejendomme | | |
| | Investerings ejendomme består af 5 udlejnings ejendomme beliggende i Slagelse og Korsør. Alle ejendommene er fuldt udlejede til tredjemand. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. | | |
| | Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år. | | |
| | De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er: | | |
| | | 2022 | 2021 |
| | Gennemsnitlig årlig leje pr. kvadratmeter | 1.100 | 1.100 |
| | Udlejningsprocent | 100 | 100 |
| | Afkastkrav i % | 7,25 | 7,00 |
| 4 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 1.301.689 | 1.307 |
| 5 | Eventualforpligtelser | | |
| | Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Steffen Jensen Holding ApS og søsterselskabet SJ Entreprenør ApS for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab. | | |

| | 2022 | 2021 |
|--------------|------|-----------|
| Noter | DKK | 1.000 DKK |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.539, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 2.400.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom og udgør 7,25%, og der forventes tomgang på 0%.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter indestående i danske pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Steffen Jensen

Direktør

Serienummer: 5725ded6-0bf3-442a-913a-b08811f00a31

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-04-18 07:13:52 UTC



Arne Laursen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159964086274

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-04-18 07:20:35 UTC



Steffen Jensen

Dirigent

Serienummer: 5725ded6-0bf3-442a-913a-b08811f00a31

IP: 85.218.xxx.xxx

2023-04-21 14:42:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: WL4KX-1FFWY-EF8LM-V6MC8-Z0EMZ-8055N

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>