



SJ ejendomme Odense IVS

CVR nr. 38455931

Bellingehøjen 36

5250 Odense SV

Årsrapport for perioden
1. januar 2019 til 31. december 2019

Nærværende årsrapport er godkendt

Odense, den

1. juni 2020

dirigent

Søren Nim

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Anvendt regnskabspraksis, forsat	7
Resultatopgørelse	8
Balance, aktiver	9
Balance, passiver	10
Note 1 - 4	11
Note 5 - 6	12

Selskabsoplysninger

Selskabet:

SJ ejendomme Odense IVS
Bellingehøjen 36
5250 Odense SV

CVR nr. 38455931
Hjemsted: Odense Kommune

Direktion:

Søren Nim
John Junge Hansen

Revisor:

Revifyn ApS, registrerede revisorer
Elmegårdsvej 3a
5250 Odense SV

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar 2019 til 31. december 2019 for SJ ejendomme Odense IVS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholde en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

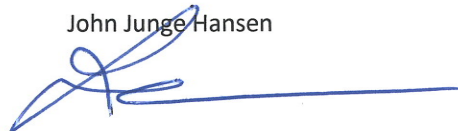
Odense den 20. maj 2020

Direktion:

Søren Nim



John Junge Hansen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i SJ ejendomme Odense IVS

Vi har opstillet årsregnskabet for SJ ejendomme Odense IVS for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger som de har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

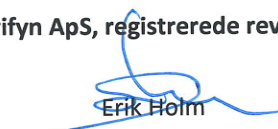
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven.

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

Da en opgaven 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.

Odense den 22. maj 2020

Revifyn ApS, registrerede revisorer


Erik Holm
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 54.652 mod sidste år kr. 62.716. Resultat anses for tilfredsstillende.

Forventningerne til kommende regnskabsår er positive.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtruffet hændelser, som væsentligt vil kunne påvirke egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet aflægges efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Målingen efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen. I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved lejeindtægt indregnes i resultatopgørelsen ved betaling fra lejer.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen på det tidspunkt, hvor omkostningen er afholdt. Der tages hensyn til eventuelle forudbetalinger, der aktiveres som periodeafgrænsningsposter. På samme måde behandles omkostninger, der vedrører regnskabsåret, men som endnu ikke er udgiftsført.

Anskaffelser, der er egnet til anvendelse udover regnskabsåret omkostningsføres straks, såfremt anskaffelsessummen ikke overstiger kr. 13.500 eller har forventet kortvarig anvendelsestid og at det anskaffede har en selvstændig anvendelse.

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter selskabets nettoomsætning af varer og tjenesteydelser, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger, som omfatter salgsfremmende omkostninger samt omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktion i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid, der forudsat til 50 år. Restværdi t.kr. 1.802

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud 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 skatteaktiver 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

<u>Noter</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Bruttofortjeneste	161.017	161.678
1	Af- og nedskrivninger	-11.263	-10.500
	Resultat af ordinær primær drift	149.754	151.178
	Andre finansielle indtægter	0	0
	Øvrige finansielle omkostninger	-75.367	-67.308
	Ordinært resultat før skat	74.387	83.870
2	Skat af årets resultat	-19.735	-21.154
	Årets resultat	54.652	62.716
 Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	54.652	49.927
	Øvrige lovpligtige reserver	0	12.789
	I alt	54.652	62.716

Balance pr 31. december

<u>Noter</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Aktiver		
3	Grunde og bygninger	2.448.518	1.907.934
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.448.518	1.907.934
	Anlægsaktiver i alt	2.448.518	1.907.934
	Periodeafgrænsningsposter, aktiver	2.989	2.868
	Andre tilgodehavender	72.156	60.000
	Tilgodehavender i alt	75.145	62.868
	Likvide beholdninger	205.120	90.716
	Omsætningsaktiver i alt	280.265	153.584
	Aktiver i alt	2.728.783	2.061.518

Balance pr 31. december

<u>Noter</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Passiver		
	30.000	30.000
Registreret kapital mv.		
Overført resultat	113.211	58.559
Øvrige lovpligtige reserver	20.000	20.000
4 Egenkapital i alt	163.211	108.559
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.318.000	1.770.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.318.000	1.770.000
Deposita	69.675	68.900
Gæld til tilknyttede virksomheder	144.561	67.308
Skyldig selskabsskat	17.736	21.327
Anden gæld	15.600	25.424
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	247.572	182.959
Gældsforpligtelser i alt	247.572	182.959
Passiver i alt	2.728.783	2.061.518

Noter

<u>Noter</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1) Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	11.263	10.500
	11.263	10.500
2) Skat af årets resultat		
Aktuel skat	19.736	21.327
Regulering vedrørende tidligere år	-1	-173
	19.735	21.154
3) Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		
Kostpris primo	1.924.934	1.347.474
Tilgang	551.847	577.460
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	2.476.781	1.924.934
Af- og nedskrivninger primo	17.000	6.500
Årets afskrivning	11.263	10.500
Af- og nedskrivning ultimo	28.263	17.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.448.518	1.907.934
4) Egenkapital		
Virksomhedskapital		
Saldo primo	30.000	30.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Saldo ultimo	30.000	30.000
Overført resultat		
Saldo primo	58.559	8.632
Årets resultat	54.652	49.927
	113.211	58.559

<u>Noter</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Øvrig lovpligtig reserve		
Saldo primo	20.000	7.211
Årets resultat	0	12.789
	20.000	20.000
Egenkapital ultimo	163.211	108.559

5) **Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt afgiftspantebrev stort t.kr. 500 i ejendom hvis bogførte værdi udgør t.kr. 843.

Til sikkerhed for ejerforening har selskabet udstedt ejerpantebrev stort t.kr. 36 samt afgiftspantebrev stort t.kr. 260 i ejendom, hvis bogførte værdig udgør t.kr. 572.

Til sikkerhed for ejerforening har selskabet udstedt ejerpantebrev stort t.kr. 5 samt afgiftspantebreve store t.kr. 712 i ejendom, hvis bogførte værdig udgør t.kr.549 .

6) **Oplysning om ejerskab**

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Søren Nim Holding ApS, CVR nr. 30 51 61 09

John Junge Hansen Holding ApS, CVR nr. 30 51 60 79

Ordinær generalforsamling i SJ Ejendomme Odense IVS, cvr. nr. 38 45 59 31.

Til dirigent valgtes Søren Nim, der konstaterede at hele kapitalen var repræsenteret.

Dagsorden:

Godkendelse af den fremlagte årsrapport.

Omdannelse af selskabet til et anpartsselskab.

Den fremlagte årsrapport blev énstemmigt godkendt.

Det blev ligeledes énstemmigt at forhøje selskabets indskudskapital til det lovmæssige krav på 40.000 ved overførsel fra særlig egenkapital "øvrige lovpligtige reserver", der derved kunne opløses.

Odense, den 1. juni 2020

Søren Nim

