



SJ Haderslev ApS

Højbovej 2
7100 Vejle
CVR-nr. 40991689

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.06.2023

Casper Jørgensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SJ Haderslev ApS

Højbovej 2

7100 Vejle

CVR-nr.: 40991689

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Ivan Sørensen, formand

Casper Anker Jørgensen

Direktion

Casper Anker Jørgensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for SJ Haderslev ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 30.06.2023

Direktion

Casper Anker Jørgensen

direktør

Bestyrelse

Ivan Sørensen

formand

Casper Anker Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i SJ Haderslev ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SJ Haderslev ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Esbjerg, den 30.06.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Henrik Harbo Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19699

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet er investering i og udvikling af jord og ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2020 erhvervet et velbeliggende jordstykke Aabenraavej 94 i Haderslev. I 2021 indgik selskabet en entreprisaftale om opførelse af 29 boliger på grunden. 17 boliger blev færdigbygget i løbet af tredje kvartal 2022 og er fuldt udlejet. Der indgår således lejeindtægt i 3-4 måneder for disse boliger. De resterende 12 boliger er færdigbyggede i januar 2023 og er ligeledes fuldt udlejet.

De færdigbyggede boliger er i balancen 31.12.2022 indregnet til dagsværdi, hvilket har medført en opskrivning via resultatopgørelsen på 5.750 t.kr. De resterende 12 boliger indgår i balancen 31.12.2022 til kostpris inklusive en opskrivning af jordstykket på 632 t.kr. foretaget i 2021.

Selskabet har realiseret et overskud i året på 4.378.475 før skat og 3.407.475 efter skat. Egenkapitalen udgør 4.578 t.kr. pr. 31.12.2022.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(1.015.570)	(89.670)
Andre finansielle omkostninger		(355.663)	(2.587)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(1.371.233)	(92.257)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.749.708	0
Resultat før skat		4.378.475	(92.257)
Skat af årets resultat	1	(971.000)	25.000
Årets resultat		3.407.475	(67.257)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.407.475	(67.257)
Resultatdisponering		3.407.475	(67.257)

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		31.200.000	0
Materielle aktiver under udførelse		16.453.314	5.132.327
Materielle aktiver	2	47.653.314	5.132.327
Anlægsaktiver		47.653.314	5.132.327
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.900	0
Andre tilgodehavender		36.197	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	78.000
Tilgodehavender		41.097	78.000
Likvide beholdninger		331.417	1.257
Omsætningsaktiver		372.514	79.257
Aktiver		48.025.828	5.211.584

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Reserve for opskrivninger		493.316	1.226.000
Overført overskud eller underskud		4.044.246	(95.913)
Egenkapital		4.577.562	1.170.087
Udskudt skat		1.370.000	399.000
Hensatte forpligtelser		1.370.000	399.000
Gæld til realkreditinstitutter		19.533.269	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	19.533.269	0
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	441.159	0
Deposita		439.980	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.815.066	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.531.648	3.510.625
Anden gæld		94.133	131.872
Periodeafgrænsningsposter		223.011	0
Kortfristede gældsforpligtelser		22.544.997	3.642.497
Gældsforpligtelser		42.078.266	3.642.497
Passiver		48.025.828	5.211.584
Eventualaktiver	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	1.226.000	(95.913)	1.170.087
Opløsning af reserver	0	(732.684)	732.684	0
Årets resultat	0	0	3.407.475	3.407.475
Egenkapital ultimo	40.000	493.316	4.044.246	4.577.562

Noter

1 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring af udskudt skat	971.000	53.000
Refusion i sambeskatning	0	(78.000)
	971.000	(25.000)

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	0	3.560.327
Overførsler	2.128.232	(2.128.232)
Tilgange	22.382.376	14.388.903
Kostpris ultimo	24.510.608	15.820.998
Opskrivninger primo	0	1.572.000
Overførsler	939.684	(939.684)
Opskrivninger ultimo	939.684	632.316
Årets dagsværdireguleringer	5.749.708	0
Dagsværdireguleringer ultimo	5.749.708	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	31.200.000	16.453.314

Investeringsejendomme omfatter ejendommene:

Aabenraavej 118-136, Haderslev

Aabenraavej 138-150, Haderslev

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi efter den afkastbaserede model. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Investeringsejendommene omfatter 17 beboelsesejendomme. Der er ved værdiansættelse anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 4,85%. En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 1.400 t.kr. Ejendommene er fuldt udlejet. Ejendommene er værdiansat til 20.129 kr./m²

Der er indregnet renter i materielle anlægsaktiver under udførelse i 2022 med 101 t.kr. samt under investeringsejendomme med 149 t.kr.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	441.159	19.533.269	19.760.397
	441.159	19.533.269	19.760.397

4 Eventualaktiver

Selskabet har anlagt retssag mod sælger af den grund investeringsejendommene er opført på. Selskabet har ingen risiko forbundet med sagen ud over sagsomkostninger.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en voldgiftsag mod totalentreprenøren for opførelse af selskabets investeringsejendomme. Begge parter har krav mod hinanden. Baseret på ledelsens skøn er afsat et beløb i balancen til dækning af risikoen forbundet med sagen.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Trolling ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for enterprisen er deponeret ejerpantebrev nom. 14.089 t.kr.

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 47.656 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen over lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Materielle aktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris med tillæg af opskrivning på grunden. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige vurderinger af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der indregnes renter i byggeperioden.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.