



SJ Haderslev ApS

Højbovej 2
7100 Vejle
CVR-nr. 40991689

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
11.06.2024

Casper Jørgensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SJ Haderslev ApS
Højbovej 2
7100 Vejle

CVR-nr.: 40991689
Hjemsted: Vejle
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Ivan Sørensen, formand
Casper Anker Jørgensen

Direktion

Casper Anker Jørgensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens 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.

Vejle, den 11.06.2024

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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 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 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 den relevante lovgivning.

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

Kolding, den 11.06.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41365

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommen er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige driftsomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2023 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		551.805	(1.015.570)
Andre finansielle omkostninger	2	(1.948.048)	(355.663)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(1.396.243)	(1.371.233)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.173.635	5.749.708
Resultat før skat		777.392	4.378.475
Skat af årets resultat	3	(172.535)	(971.000)
Årets resultat		604.857	3.407.475
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		604.857	3.407.475
Resultatdisponering		604.857	3.407.475

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		50.350.248	31.200.000
Materielle aktiver under udførelse		0	16.453.314
Materielle aktiver	4	50.350.248	47.653.314
Anlægsaktiver		50.350.248	47.653.314
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.570	4.900
Andre tilgodehavender		35.305	36.197
Tilgodehavender		36.875	41.097
Likvide beholdninger		0	331.417
Omsætningsaktiver		36.875	372.514
Aktiver		50.387.123	48.025.828

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Reserve for opskrivninger		0	493.316
Overført overskud eller underskud		5.142.419	4.044.246
Egenkapital		5.182.419	4.577.562
Udskudt skat		1.542.535	1.370.000
Hensatte forpligtelser		1.542.535	1.370.000
Gæld til realkreditinstitutter		33.233.232	19.533.269
Langfristede gældsforpligtelser	5	33.233.232	19.533.269
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	454.967	441.159
Bankgæld		78.652	0
Deposita		775.250	439.980
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.198.649	13.858.216
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.831.307	7.531.648
Anden gæld		53.022	50.983
Periodeafgrænsningsposter		37.090	223.011
Kortfristede gældsforpligtelser		10.428.937	22.544.997
Gældsforpligtelser		43.662.169	42.078.266
Passiver		50.387.123	48.025.828
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	6		
Dagsværdioplysninger	7		
Eventualaktiver	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	493.316	4.044.246	4.577.562
Opløsning af reserver	0	(493.316)	493.316	0
Årets resultat	0	0	604.857	604.857
Egenkapital ultimo	40.000	0	5.142.419	5.182.419

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommen er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige driftsomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2023 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

2 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	299.659	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.496.226	226.392
Øvrige finansielle omkostninger	152.163	129.271
	1.948.048	355.663

3 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring af udskudt skat	172.535	971.000
	172.535	971.000

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	24.510.608	15.820.998
Overførsler	15.826.933	(15.826.933)
Tilgange	517.364	5.935
Kostpris ultimo	40.854.905	0
Opskrivninger primo	939.684	632.316
Ændring i anvendt regnskabspraksis	(1.572.000)	0
Overførsler	632.316	(632.316)
Opskrivninger ultimo	0	0
Dagsværdireguleringer primo	5.749.708	0
Effekt af ændring i regnskabspraksis	1.572.000	0
Årets dagsværdireguleringer	2.173.635	0
Dagsværdireguleringer ultimo	9.495.343	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	50.350.248	0

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 29 beboelsesejendomme. Der er ved værdiansættelsen anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 5,30%. En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 2.267 t.kr. Ejendommene er fuldt udlejede. Ejendommene er værdiansat til 18.627 kr./m². Dagsværdien er reduceret med forventede omkostninger til færdiggørelse.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	454.967	441.159	33.233.232	31.769.197
	454.967	441.159	33.233.232	31.769.197

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen, der ikke har modtaget vederlag.

7 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	51.125.248
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	2.173.635

8 Eventualaktiver

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

9 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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 51.125 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 ejendommens 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.

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.