

SJN Ejendomme ApS

Skolevej 39
5560 Aarup

CVR nr. 41 56 01 18

Årsrapport 2023

Godkendt på generalforsamlingen
den 2024

Stig Kåre Nielsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger..... 5

Ledelsesberetning..... 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance 11

Egenkapitalopgørelse..... 13

Noter 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for SJN Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 30. maj 2024

Direktion

Stig Kåre Nielsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**Til den daglige ledelse i SJN Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for SJN Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 Deres 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, 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 30. maj 2024

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr.: 17 87 10 80

Steven Frandsen
Registreret revisor, HD
mne12510

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

SJN Ejendomme ApS
Skolevej 39
5560 Aarup

Telefon: 64 43 16 41
E-mail: sn@byggefirnavestfyn.dk

CVR-nr.: 41 56 01 18
Stiftet: 4. august 2020
Kommune: Assens
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Stig Kåre Nielsen

Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland-Fyn
Søndergade 17
5000 Odense C

Revisor

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
Børstenbindervej 12B
5230 Odense M

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje og administrere ejendomme.

Udviklingen i selskabets 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 kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for mindre tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for SJJN Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommens omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse og forbrugsafgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 a'contoskatteordningen mv.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	50 år	80 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Gældsforpligtelser**

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2023	2022
BRUTTOFORTJENESTE	391.077	351.288
Afskrivninger.....	-23.776	-23.776
DRIFTSRESULTAT	367.301	327.512
Andre finansielle indtægter	26	0
Andre finansielle omkostninger	-363.840	-104.472
RESULTAT FØR SKAT	3.487	223.040
Beregnedede skatter.....	-1.387	-49.132
ÅRETS RESULTAT	2.100	173.908
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	2.100	173.908
DISPONERET I ALT	2.100	173.908

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2023	2022
AKTIVER		
Grunde og bygninger	8.646.357	5.904.308
Materielle anlægsaktiver	8.646.357	5.904.308
Udskudt skatteaktiv	38.619	26.080
Finansielle anlægsaktiver	38.619	26.080
ANLÆGSAKTIVER	8.684.976	5.930.388
Likvide beholdninger	60.368	476.923
OMSÆTNINGSAKTIVER	60.368	476.923
AKTIVER	8.745.344	6.407.311

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2023	2022
PASSIVER		
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat.....	129.840	127.741
EGENKAPITAL.....	169.840	167.741
Prioritetsgæld.....	4.275.167	4.315.020
Kreditinstitutter.....	2.689.220	595.899
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	76.500	76.500
Deposita.....	76.500	76.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.165.883	885.566
2 Langfristede gældsforpligtelser.....	8.283.270	5.949.485
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	138.768	144.763
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	0	17.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	86.923	73.798
Selskabsskat.....	9.926	53.724
Anden gæld.....	56.617	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....	292.234	290.085
GÆLDSFORPLIGTELSE	8.575.504	6.239.570
PASSIVER.....	8.745.344	6.407.311

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Overført resultat, primo	127.740	-46.167
Årets resultat.....	2.100	173.908
Overført resultat ultimo.....	129.840	127.741
EGENKAPITAL.....	169.840	167.741

NOTER

	2023	2022
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget.....	<u>1</u>	<u>1</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	4.363.783	4.317.935	42.768	4.082.709
Kreditinstitutter	691.899	2.785.220	96.000	155.128
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	76.500	76.500	0	0
Deposita.....	76.500	76.500	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	885.566	1.165.883	0	0
	<u>6.094.248</u>	<u>8.422.038</u>	<u>138.768</u>	<u>4.237.837</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for medlemværende med DLR Kredit er tinglyst pantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ejendommen Bredgade 20A	4.480.000	5.880.532

Til sikkerhed for medlemværende med Sparekassen Sjælland - Fyn er tinglyst ejer- og afgiftspantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ejendommen Bredgade 20A	1.220.000	5.880.532

30. maj 2024

SF/JPE/CC/3

Dette dokument er underskrevet af følgende parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold og alle data i dette dokument.
This document is signed by the following parties with their signatures confirming the document's content and all data in this document.

Stig Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Stig Kåre Nielsen
Direktør
På vegne af Steven Frandsen
ID: 01c9acf4-afcf-4b57-a1dc-7a2d3158ef5c
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 17:18:41
Underskrevet med MitID



Steven Frandsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Steven Anthony Frandsen
Revisor
ID: f0c50d0e-7d09-429f-9b24-bf124e6aa0da
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 13:09:27
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 216454zykyk251893063

This document is signed with esignatur. Esignatures in this document are from a MitID user event
document and a signed data object for the esignatur. The signed data object is a
compressed form view created from the original signed document. The signed data
object is linked to the original document by the esignatur. The original document
will always be linked as a signed data object.

The signed data object is linked to the original document by the esignatur. The signed data object is a
compressed form view created from the original signed document. The signed data
object is linked to the original document by the esignatur. The original document
will always be linked as a signed data object.