

## SJN Ejendomme ApS

Skolevej 39  
5560 Aarup

CVR nr. 41 56 01 18

## Årsrapport 2022

Godkendt på generalforsamlingen  
den 28/6 2023



---

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 2022**

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance ..... 11

Egenkapitalopgørelse..... 13

Noter ..... 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 25. maj 2023

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 2022 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.

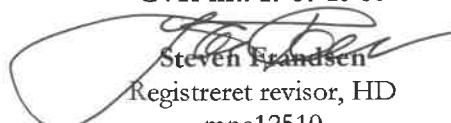
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 25. maj 2023

**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@byggefirmavestfyn.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.

### Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for SJN Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Indeværende regnskabsår omfatter perioden 1. januar - 31. december 2022. Som sammenligningstal er perioden 4. august 2020 - 31. december 2021 anvendt. Indeværende års tal er derfor ikke direkte sammenlignelige med de anførte sammenligningstal.

#### 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

#### 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.

#### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 %

Småanskaffelser under kr. 31.000 indregnes i resultatopgørelsen.

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 nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2022	2020/21
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>351.288</b>	<b>222.953</b>
Afskrivninger.....	-23.776	-15.851
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>327.512</b>	<b>207.102</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-104.472	-266.309
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>223.040</b>	<b>-59.207</b>
Beregnedede skatter.....	-49.132	13.040
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>173.908</b>	<b>-46.167</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	173.908	-46.167
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>173.908</b>	<b>-46.167</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2022	2021
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger .....	5.904.308	5.928.084
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>5.904.308</b>	<b>5.928.084</b>
Udskudt skatteaktiv .....	26.080	21.488
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>26.080</b>	<b>21.488</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>5.930.388</b>	<b>5.949.572</b>
Likvide beholdninger .....	476.923	343.908
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>476.923</b>	<b>343.908</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>6.407.311</b>	<b>6.293.480</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2022	2021
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat.....	127.741	-46.167
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>167.741</b>	<b>-6.167</b>
Prioritetsgæld.....	4.315.020	4.357.782
Kreditinstitutter.....	595.899	668.297
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	76.500	76.500
Deposita.....	76.500	76.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	885.566	859.772
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5.949.485</b>	<b>6.038.851</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	144.763	177.625
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	17.800	17.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	73.798	56.923
Selskabsskat.....	53.724	8.448
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>290.085</b>	<b>260.796</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>6.239.570</b>	<b>6.299.647</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>6.407.311</b>	<b>6.293.480</b>
<b>2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo .....	40.000	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Overført resultat, primo .....	-46.167	0
Årets resultat.....	173.908	-46.167
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>127.741</b>	<b>-46.167</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>167.741</b>	<b>-6.167</b>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	4.439.408	4.363.783	48.763	-4.111.397
Kreditinstitutter .....	764.297	691.899	96.000	-211.899
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	76.500	76.500	0	0
Deposita.....	76.500	76.500	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	859.773	885.566	0	0
	<u>6.216.478</u>	<u>6.094.248</u>	<u>144.763</u>	<u>-4.323.296</u>

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

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

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit er tinglyst pantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ejendommen Bredgade 20A	4.480.000	5.904.308

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

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ejendommen Bredgade 20A	1.020.000	5.904.308

25. maj 2023

SF/JPE/LB/3