



**Revisionscentret
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36

FSR - danske revisorer

S.A.J. Ejendomme ApS

**Hermesvej 15
6330 Padborg**

CVR-nr. 42 30 56 26

**Årsrapport for perioden
15. april 2021 til 30. september 2022
(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 29. marts 2023

Jakob Brahe
dirigent

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk

Møllegade 2B st
6330 Padborg
T 7467 1515
E padborg@revisor.dk
W www.revisor.dk

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 15. april 2021 - 30. september 2022 | 9 |
| Balance 30. september 2022 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 15. april 2021 - 30. september 2022 for S.A.J. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. april 2021 - 30. september 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Padborg, den 23. marts 2023

Direktion

Jakob Brahe

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i S.A.J. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for S.A.J. Ejendomme ApS for regnskabsåret 15. april 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Padborg, den 23. marts 2023

Revisionscentret Padborg
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34189

Hans Chr. Christensen
Registreret revisor HD(r)
MNE-nr. mne1516

Selskabsoplysninger

Selskabet

S.A.J. Ejendomme ApS
Hermesvej 15
6330 Padborg

CVR-nr.: 42 30 56 26

Regnskabsperiode: 15. april 2021 - 30. september 2022

Hjemsted: Aabenraa

Direktion

Jakob Brahe

Revisor

Revisionscentret Padborg
Godkendt revisionsaktieselskab
Møllegade 2B, st.
6330 Padborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve og udleje ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 1.162.648, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.162.648.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for S.A.J. Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2021/22 er selskabets første regnskabsperiode.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, med fradrag af direkte omkostninger i forbindelse med udlejningen af ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger ejendom

Omkostninger ejendom omfatter omkostninger til drift af ejendomme, reparations - og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme værdiansættes til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er betydende for den samlede værdiansættelse. I de regnskabsår hvor selskabets ledelse vurderer, at værdireguleringerne ikke er betydende for den samlede værdiansættelse af ejendommene, og dermed ikke bogføres, vil reguleringerne alene fremgå af årsberetninger, hvilket begrundes med den følsomhed, der er tilknyttet vurderingsprincipperne. Selskabet foretaget årligt en individuel værdiansættelse ejendommen på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt i år, indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) +/- eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedisleje
- 3) – Driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind – og udvendige vedligeholdelse etc.)
- 4) – Administration
- = nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) Divideret med afkastprocent
- = Kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat /afkastprocent (5) / 100)
- 6) + refusionssaldi
- 7) - korrektioner til dagsværdi.
- 8) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5) /100)) + refusionssaldi (6) - korrektioner (7).

Anvendt regnskabspraksis

1) Årlige lejeindtægter

Der medtaget budgetterede lejeindtægter for de udlejede arealer. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje.

2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktiske anvendte omkostninger.

5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings - og ombygningsopgaver samt leje for udlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

8) Dagsværdien

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges.

Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsejendomme".

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendomme afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 15. april 2021 - 30. september 2022

| | <u>Note</u> | <u>2021/22</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 719.006 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | <u>1.555.335</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 2.274.341 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>-781.683</u> |
| Resultat før skat | | 1.492.658 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>-330.010</u> |
| Årets resultat | | <u>1.162.648</u> |
| Overført resultat | | <u>1.162.648</u> |
| | | <u>1.162.648</u> |

Balance 30. september 2022

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> kr. | <u>15/4-2021</u> kr. |
|---------------------------------|-------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | <u>19.500.000</u> | <u>0</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>19.500.000</u> | <u>0</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>19.500.000</u> | <u>0</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>0</u> | <u>1.000.000</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>0</u> | <u>1.000.000</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>19.500.000</u></u> | <u><u>1.000.000</u></u> |

Balance 30. september 2022

| | Note | 2022 kr. | 15/4-2021 kr. |
|--|------|-------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Overført resultat | | 1.162.648 | 0 |
| Egenkapital | | 2.162.648 | 1.000.000 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 295.800 | 0 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 295.800 | 0 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 35.987 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 3.029.735 | 0 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 13.631.554 | 0 |
| Selskabsskat | | 34.210 | 0 |
| Deposita | | 310.066 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 17.041.552 | 0 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 17.041.552 | 0 |
| Passiver i alt | | 19.500.000 | 1.000.000 |
| Oplysning om dagsværdi | 1 | | |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

Egenkapitaloppørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 15. april 2021 | 1.000.000 | 0 | 1.000.000 |
| Årets resultat | 0 | 1.162.648 | 1.162.648 |
| Egenkapital 30. september 2022 | 1.000.000 | 1.162.648 | 2.162.648 |

Noter

| | <u>2021/22</u> |
|--|-------------------|
| | kr. |
| 1 Oplysning om dagsværdi | |
| Investeringsjendomme | |
| Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen | <u>1.555.335</u> |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo | <u>19.500.000</u> |

Investeringsjendomme måles, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen udlejes til private samt erhverv, dog hovedsageligt udlejning til private. Ejendommen er beliggende i centrum af Kolding.

Lejemålene er primært udlejning til private, hvorved lejer kan opsiges lejemålene med 3 måneders varsel. Ved udgangen af regnskabsåret er der intet tomgang for lejemålene.

En ejendoms dagværdi fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før renter for det kommende år, og et til ejendommen knyttet forretningskrav (afkastprocent). Der henvises til beregnings - og opgørelsesmetoden under anvendt regnskabspraksis.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,2%. Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelsen af investeringsjendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

Markedsforhold

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f. eks. efterspørgsel på investeringsjendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

Regulering

Ændringer i ejendommenes resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

Udvikling

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommenes resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommenes anvendelse, forbedringer, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

Noter

| | 2021/22 |
|--|----------------|
| | kr. |
| 2 Finansielle omkostninger | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 159.735 |
| Andre finansielle omkostninger | 621.948 |
| | 781.683 |
| 3 Skat af årets resultat | |
| Årets aktuelle skat | 34.210 |
| Årets udskudte skat | 295.800 |
| | 330.010 |
| 4 Eventualforpligtelser | |
| Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Brahe Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. | |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | |
| Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 13.750, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for selskabets pengeinstitut. | |

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jakob Brahe

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jakob Brahe

Direktør

ID: 27c549c4-788b-41e3-a755-417a37c20306

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 21:17:45

Underskrevet med MitID



Lars Duisberg Jørgensen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Lars Duisberg Jørgensen

Revisor

ID: 80046972

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 21:18:37

Underskrevet med NemID

NEM ID

Hans Christian Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Hans Christian Christensen

Revisor

ID: 805b371b-f36c-448d-b01e-22cd06ebbf23

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 23:40:56

Underskrevet med MitID



Jakob Brahe

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jakob Brahe

Dirigent

ID: 27c549c4-788b-41e3-a755-417a37c20306

Tidspunkt for underskrift: 31-03-2023 kl.: 08:49:13

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: c0a4cfJHPTJ249708054

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.