



**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  
1. oktober 2022 til 30. september 2023  
(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 12. april 2024

---

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

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023	9
Balance 30. september 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 12. april 2024

### 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 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, 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 revisors 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 12. april 2024

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

Lars Duisberg Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
mne34189

Hans Chr. Christensen  
Registreret revisor HD(r)  
mne1516

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

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

CVR-nr.: 42 30 56 26

Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

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 2022/23 udviser et overskud på DKK 2.631, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 2.165.279.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for S.A.J. Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## 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

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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## 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 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>707.446</b>	<b>719.006</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.555.335
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>707.446</b>	<b>2.274.341</b>
Finansielle omkostninger	2	-703.315	-781.683
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.131</b>	<b>1.492.658</b>
Skat af årets resultat		-1.500	-330.010
<b>Årets resultat</b>		<b>2.631</b>	<b>1.162.648</b>
Overført resultat		2.631	1.162.648
		<b>2.631</b>	<b>1.162.648</b>

## Balance 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>19.500.000</u>	<u>19.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>19.500.000</b></u>	<u><b>19.500.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>19.500.000</b></u>	<u><b>19.500.000</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>36.071</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>36.071</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>19.536.071</b></u></u>	<u><u><b>19.500.000</b></u></u>

## Balance 30. september 2023

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		1.165.279	1.162.648
<b>Egenkapital</b>		<b>2.165.279</b>	<b>2.162.648</b>
Hensættelse til udskudt skat		297.300	295.800
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>297.300</b>	<b>295.800</b>
Gæld til kreditinstitutter		13.290.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>13.290.000</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	460.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		32.695	35.987
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.750	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.978.210	3.029.735
Gæld til kreditinstitutter		0	13.631.554
Selskabsskat		0	34.210
Deposita		293.837	310.066
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.783.492</b>	<b>17.041.552</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>17.073.492</b>	<b>17.041.552</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>19.536.071</b>	<b>19.500.000</b>
Oplysning om dagsværdi	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	1.000.000	1.162.648	2.162.648
Årets resultat	0	2.631	2.631
<b>Egenkapital 30. september 2023</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.165.279</b>	<b>2.165.279</b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsjendomme</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>1.555.335</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>19.500.000</u>	<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 opsigte 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 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,5%. 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

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	89.469	159.735
Andre finansielle omkostninger	613.846	621.948
	<b>703.315</b>	<b>781.683</b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2022	Gæld 30. september 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	0	13.750.000	460.000	11.450.000
	<b>0</b>	<b>13.750.000</b>	<b>460.000</b>	<b>11.450.000</b>

### 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: 14-04-2024 kl.: 20:02:20

Underskrevet med MitID



## Lars Duisberg Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Duisberg Jørgensen

Revisor

ID: c225447a-756f-40e5-a505-674b48c346c3

Tidspunkt for underskrift: 14-04-2024 kl.: 20:06:20

Underskrevet med MitID



## Hans Christian Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Hans Christian Christensen

Revisor

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

Tidspunkt for underskrift: 15-04-2024 kl.: 01:13:34

Underskrevet med MitID



## Jakob Brahe

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jakob Brahe

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 15-04-2024 kl.: 10:51:05

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: dbe9aduMKk251702517

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](http://www.esignatur.dk).