

SØJE Ejendomme ApS

Vesterågade 52, 5672 Broby

CVR-nr. 43 33 95 59

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2024

Dirigent:



.....
Søren Ingerslev Rasmussen

Indhold

Ledespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for SØJE Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

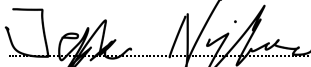
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nr. Broby, den 15. maj 2024

Direktion:


.....
Søren Ingerslev Rasmussen
adm. direktør


.....
Jeppé Stensdal Nielsen
direktør

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	SØJE Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Vesterågade 52, 5672 Broby
CVR-nr.	43 33 95 59
Stiftet	13. juni 2022
Hjemstedskommune	Faaborg-Midtfyn
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Søren Ingerslev Rasmussen, Adm. direktør Jeppe Stensdal Nielsen, Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med investering og udlejning af fast ejendom og hermed forbundet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 185.577 kr. mod et overskud på 6.249 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 231.826 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023 12 mdr.	2022 7 mdr.
	Bruttofortjeneste	60.839	8.169
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	212.533	0
	Resultat før finansielle poster	273.372	8.169
	Finansielle indtægter	8	0
3	Finansielle omkostninger	-35.460	-158
	Resultat før skat	237.920	8.011
4	Skat af årets resultat	-52.343	-1.762
	Årets resultat	185.577	6.249
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for opskrivninger	212.533	0
	Overført resultat	-26.956	6.249
		185.577	6.249

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	1.162.732	324.590
		<u>1.162.732</u>	<u>324.590</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.162.732</u>	<u>324.590</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	45.213	50.520
	Omsætningsaktiver i alt	<u>45.213</u>	<u>50.520</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>1.207.945</u></u>	<u><u>375.110</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	40.000	40.000
	Reserve for opskrivninger	212.533	0
	Overført resultat	-20.707	6.249
	Egenkapital i alt	<u>231.826</u>	<u>46.249</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	54.105	1.762
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>54.105</u>	<u>1.762</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	311.937	0
		<u>311.937</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11.452	0
	Gæld til kapitalinteresser	246.380	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	332.800	320.000
	Deposita	6.000	0
	Anden gæld	1.205	7.099
	Periodeafgrænsningsposter	12.240	0
		<u>610.077</u>	<u>327.099</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>922.014</u>	<u>327.099</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>1.207.945</u></u>	<u><u>375.110</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 13. juni 2022	40.000	0	0	40.000
Overført via resultatdisponering	0	0	6.249	6.249
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	0	6.249	46.249
Overført via resultatdisponering	0	212.533	-26.956	185.577
Egenkapital 31. december 2023	<u>40.000</u>	<u>212.533</u>	<u>-20.707</u>	<u>231.826</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SØJE Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler, værktøj m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

	2023 12 mdr.	2022 7 mdr.
kr.		
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til kapitalinteresser	7.380	0
Andre finansielle omkostninger	28.080	158
	<u>35.460</u>	<u>158</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	52.343	1.762
	<u>52.343</u>	<u>1.762</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	324.590
Tilgange	625.609
Kostpris 31. december 2023	<u>950.199</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	0
Årets værdireguleringer	212.533
Opskrivninger 31. december 2023	<u>212.533</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>1.162.732</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Afkastkravet er med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold fastsat til 8,0 % efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden har ingen kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v. pr. 31. december 2023.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstituttet er der stillet pant i virksomhedens aktiver for en værdi af 352 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 638 t.kr.