

---

# *Søren Djernes, Snejbjerg ApS*

Sydgaden 38, 7400 Herning

Årsrapport for  
1. maj 2021 - 30. april 2022

---

CVR-nr. 52 46 69 11

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 13/10 2022

Søren Damgaard  
Djernes  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. maj 2021 - 30. april 2022	4
Balance 30. april 2022	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for Søren Djernes, Snejbjerg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 13. oktober 2022

**Direktion**

Søren Damgaard Djernes  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Søren Djernes, Snejbjerg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Søren Djernes, Snejbjerg ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

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 vedrørende 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.

Herning, den 13. oktober 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kim Vorret

statsautoriseret revisor

mne33256

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Søren Djernes, Snejbjerg ApS

Sydgaden 38  
7400 Herning

Telefon: 40524953

CVR-nr: 52 46 69 11

Regnskabsperiode: 1. maj 2021 - 30. april 2022

Stiftet: 30. juni 1975

Regnskabsår: 45. regnskabsår

Hjemstedskommune: Herning

## Direktion

Søren Damgaard Djernes

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
7400 Herning

# Resultatopgørelse 1. maj 2021 - 30. april 2022

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
<b>Bruttoresultat</b>		<b>103.777</b>	<b>-68.805</b>
Finansielle indtægter	2	0	743.511
Finansielle omkostninger	3	-623.606	-606.850
<b>Resultat før skat</b>		<b>-519.829</b>	<b>67.856</b>
Skat af årets resultat	4	-315.073	-14.632
<b>Årets resultat</b>		<b>-834.902</b>	<b>53.224</b>

## Resultatdisponering

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-834.902	53.224
	<b>-834.902</b>	<b>53.224</b>

# Balance 30. april 2022

## Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		55.812.044	27.137.978
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>55.812.044</b>	<b>27.137.978</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>55.812.044</b>	<b>27.137.978</b>
Andre tilgodehavender		51.641	38.852
Udskudt skatteaktiv		0	460.207
Selskabsskat		0	115.918
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		100.166	0
Periodeafgrænsningsposter		52.855	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>204.662</b>	<b>614.977</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>390.684</b>	<b>138.676</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>595.346</b>	<b>753.653</b>
<b>Aktiver</b>		<b>56.407.390</b>	<b>27.891.631</b>

# Balance 30. april 2022

## Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Selskabskapital		320.000	320.000
Overført resultat		-5.010.645	-4.175.743
<b>Egenkapital</b>		<b>-4.690.645</b>	<b>-3.855.743</b>
Ansvarlig lånekapital		22.693.088	22.268.549
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>22.693.088</b>	<b>22.268.549</b>
Kreditinstitutter		35.305.423	7.047.934
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.004	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.501.097	2.400.892
Deposita		524.970	0
Anden gæld		33.453	29.999
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>38.404.947</b>	<b>9.478.825</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>61.098.035</b>	<b>31.747.374</b>
<b>Passiver</b>		<b>56.407.390</b>	<b>27.891.631</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		



## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	320.000	-4.175.743	-3.855.743
Årets resultat	0	-834.902	-834.902
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>320.000</b>	<b>-5.010.645</b>	<b>-4.690.645</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er drift af fast ejendom.

## 2. Finansielle indtægter

Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver  
Andre finansielle indtægter  
Valutakursreguleringer

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
	0	6.160
	0	222
	0	737.129
	<b>0</b>	<b>743.511</b>

## 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder  
Andre finansielle omkostninger

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
	561.469	546.338
	62.137	60.512
	<b>623.606</b>	<b>606.850</b>

## 4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat  
Årets udskudte skat  
Regulering af skat vedrørende tidligere år

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
	-113.916	13.750
	460.207	882
	-31.218	0
	<b>315.073</b>	<b>14.632</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. maj	27.930.877
Tilgang i årets løb	28.674.066
Kostpris 30. april	56.604.943
Værdireguleringer 1. maj	-792.899
Værdireguleringer 30. april	-792.899
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>55.812.044</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved udarbejdelsen af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. april 2022 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommens budget for når ejendoms byggeriet er færdiggjort.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TDKK 3.168. Fratrukket omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 475 udgør ejendommens driftsafkast derfor netto TDKK 2.693.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelsen af ejendommens dagsværdi, ligger på 4,6 % og fastsættes årligt.

# Noter til årsregnskabet

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>		
Efter 5 år	22.693.088	22.268.549
Langfristet del	22.693.088	22.268.549
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>22.693.088</b></u>	<u><b>22.268.549</b></u>

Ansvarlig lånekapital bliver forrentet med 2,5 %.

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for SD Holding af 2012 ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søren Djernes, Snejbjerg ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021/22 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører periodiserede huslejeindtægter. Huslejen indregnes i den periode lejen vedrører.

### Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med SD holding af 2012 ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

## Noter til årsregnskabet

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforsudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 30. april 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.