

---

# *Søren Djernes, Snejbjerg ApS*

Sydgaden 38, 7400 Herning

Årsrapport for  
1. maj 2022 - 30. april 2023

---

CVR-nr. 52 46 69 11

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 1/9 2023

Lone 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 - 30. april	4
Balance 30. april	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 1. september 2023

## Direktion

Søren Damgaard Djernes  
Direktør

Lone 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 2022 - 30. april 2023 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 1. september 2023

**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 2022 - 30. april 2023

Stiftet: 30. juni 1975

Regnskabsår: 46. regnskabsår

Hjemstedskommune: Herning

## Direktion

Søren Damgaard Djernes  
Lone Djernes

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
7400 Herning

## Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>3.282.603</b>	<b>103.777</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>3.282.603</b>	<b>103.777</b>
Finansielle indtægter	3	3.035	0
Finansielle omkostninger	4	-1.807.685	-623.606
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.477.953</b>	<b>-519.829</b>
Skat af årets resultat	5	-214.940	-315.073
<b>Årets resultat</b>		<b>1.263.013</b>	<b>-834.902</b>

## Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.263.013	-834.902
	<b>1.263.013</b>	<b>-834.902</b>

## Balance 30. april 2023

### Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Investeringsjendomme		55.385.952	55.812.044
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>55.385.952</b>	<b>55.812.044</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>55.385.952</b>	<b>55.812.044</b>
Andre tilgodehavender		3.625	51.641
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	100.166
Periodeafgrænsningsposter		61.719	52.855
<b>Tilgodehavender</b>		<b>65.344</b>	<b>204.662</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>619.481</b>	<b>390.684</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>684.825</b>	<b>595.346</b>
<b>Aktiver</b>		<b>56.070.777</b>	<b>56.407.390</b>

## Balance 30. april 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		320.000	320.000
Overført resultat		-3.747.632	-5.010.645
<b>Egenkapital</b>		<b>-3.427.632</b>	<b>-4.690.645</b>
Ansvarlig lånekapital		22.734.047	22.693.088
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>22.734.047</b>	<b>22.693.088</b>
Kreditinstitutter		35.194.486	35.305.423
Leverandører af varer og tjenesteydelser		601	40.004
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		559.825	2.501.097
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		214.940	0
Deposita		697.950	524.970
Anden gæld		96.560	33.453
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>36.764.362</b>	<b>38.404.947</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>59.498.409</b>	<b>61.098.035</b>
<b>Passiver</b>		<b>56.070.777</b>	<b>56.407.390</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	320.000	-5.010.645	-4.690.645
Årets resultat	0	1.263.013	1.263.013
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>320.000</b>	<b>-3.747.632</b>	<b>-3.427.632</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er drift af fast ejendom.

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

## 2. Andre driftsindtægter

Fortjeneste ved salg af grunde

<u>1.400.000</u>	<u>0</u>
<b><u>1.400.000</u></b>	<b><u>0</u></b>

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

## 3. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

<u>3.035</u>	<u>0</u>
<b><u>3.035</u></b>	<b><u>0</u></b>

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

## 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

629.462	561.469
<u>1.178.223</u>	<u>62.137</u>
<b><u>1.807.685</u></b>	<b><u>623.606</u></b>

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

## 5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

Regulering af skat vedrørende tidligere år

214.940	-113.916
0	460.207
<u>0</u>	<u>-31.218</u>
<b><u>214.940</u></b>	<b><u>315.073</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. maj	56.824.026
Tilgang i årets løb	173.908
Afgang i årets løb	-600.000
Kostpris 30. april	<u>56.397.934</u>
Værdireguleringer 1. maj	-1.011.982
Værdireguleringer 30. april	<u>-1.011.982</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>55.385.952</u></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 2023 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TDKK 3.366. Fratrullet omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 505 udgør ejendommens driftsafkast derfor netto TDKK 2.861.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelsen af ejendommens dagsværdi, ligger på 5,11 % og fastsættes årligt.

# Noter til årsregnskabet

## 7. 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>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>		
Efter 5 år	22.734.047	22.693.088
Langfristet del	22.734.047	22.693.088
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>22.734.047</b></u>	<u><b>22.693.088</b></u>

Ansvarlig lånekapital bliver forrentet med 2,5 %.

## 8. 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

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søren Djernes, Snejbjerg ApS for 2022/23 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 2022/23 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.

### Bruttofortjeneste

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 investeringsejendomme til dagsværdi.

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

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 uforudsigelige. 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 investeringsejendomme pr. 30. april 2023 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.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

# Noter til årsregnskabet

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

## 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.