

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



# Sjællands Automægler Ejendomme ApS

c/o Sjællands Automægler ApS, Vojensvej 31, 2610 Rødovre

CVR-nr. 35 48 51 71

## Årsrapport for 2022

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 8/5 2023.

Dirigent

Flemming Thostrup

## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at besidde fast ejendom samt drive virksomhed med udlejning af fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2022.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et tilfredsstillende resultat, og der henvises til årsrapporten.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Sjællands Automægler Ejendomme ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

### **Revision af årsrapport**

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Rødovre, den 8. maj 2023

**Direktion**

Flemming Thostrup

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til den daglige ledelse i Sjællands Automælger Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Sjællands Automælger Ejendomme ApS for regnskabsåret 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 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 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 8. maj 2023

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87



Kasper Kjærsgaard

registreret revisor

mne34537

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

### **Generelt**

Årsrapporten aflægges i DKK.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

#### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser m.v.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Grunde og bygninger afskrives til en scrapværdi på 50%.

Der foretages opskrivninger såfremt aktivet har en varig værdiforøgelse.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostningerne og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som en korrektion til af- og nedskrivninger eller under andre driftsindtægter, i det omfang salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens indestående i pengeinstitutter.

Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kurs.

#### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Egenkapital - Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2022

Note		2022	2021
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	569.336	538.068
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	0	0
2	Afskrivninger	-88.275	-91.536
	<b>Resultat før finansiering</b>	481.061	446.532
	Renteindtægter, koncern	14.654	36.163
	Finansielle indtægter	0	0
	Renteudgifter, koncern	-1.729	0
	Finansielle udgifter	-29.256	-31.791
	<b>Resultat før skat</b>	464.730	450.904
3	Beregnete skatter	-102.247	-99.227
	<b>Årets resultat</b>	<u>362.483</u>	<u>351.677</u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	362.483	351.677
	Udbytte	0	0
		<u>362.483</u>	<u>351.677</u>

**Balance pr. 31/12 2022**

Note		31/12 2022	31/12 2021
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
	Driftsmidler	10.000	20.000
	Grunde og bygninger	7.145.520	7.223.795
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.155.520</u>	<u>7.243.795</u>
4	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.155.520</u>	<u>7.243.795</u>
	Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	450.408	255.241
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>450.408</u>	<u>255.241</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>450.408</u>	<u>255.241</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>7.605.928</u></u>	<u><u>7.499.036</u></u>

**Balance pr. 31/12 2022**

Note		31/12 2022	31/12 2021
	<b>PASSIVER</b>	kr.	kr.
	Selskabskapital	101.000	101.000
	Overført til næste år	4.141.405	3.778.922
	Afsat udbytte	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>4.242.405</u>	<u>3.879.922</u>
3	Udskudt skat	316.438	281.255
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>316.438</u>	<u>281.255</u>
	Prioritetsgæld	2.501.798	2.724.418
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.501.798</u>	<u>2.724.418</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	220.000	220.000
	Kreditorer	0	30.628
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	67.064	67.083
	Bankgæld	62.535	206.634
	Gæld til moderselskabet	104.012	0
	Gæld til ledelse	249	249
	Anden gæld	91.427	88.847
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>545.287</u>	<u>613.441</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.047.085</u>	<u>3.337.859</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>7.605.928</u>	<u>7.499.036</u>
6	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Afskrivninger</b>		
Grunde og bygninger	78.275	81.536
Driftsmidler	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
	<u>88.275</u>	<u>91.536</u>
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	67.064	67.083
Udskudt skat, regulering	<u>35.183</u>	<u>32.144</u>
	<u>102.247</u>	<u>99.227</u>
 Den samlede udskudte skat andrager	 <u>316.438</u>	 <u>281.255</u>
<b>4 Anlægsaktiver</b>	<u>Materielle</u>	
	<u>Driftsmidler</u>	<u>Grunde og bygninger</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2022	50.000	7.827.463
Tilgang	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2022</b>	<u>50.000</u>	<u>7.827.463</u>
 Afskrivninger pr. 1/1 2022	 30.000	 603.668
Afskrivninger i året	10.000	78.275
Afskrivninger vedrørende årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2022</b>	<u>40.000</u>	<u>681.943</u>
 <b>Bogført værdi pr. 31/12 2022</b>	 <u>10.000</u>	 <u>7.145.520</u>

Der foreligger ikke nogen offentlig vurdering.

5	Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld	Afdrag	Langfristet	Restgæld
		ultimo	indenfor 1 år	andel	efter 5 år
	Prioritetsgæld	<u>2.721.798</u>	<u>220.000</u>	<u>2.501.798</u>	<u>1.830.000</u>
		<u>2.721.798</u>	<u>220.000</u>	<u>2.501.798</u>	<u>1.830.000</u>

## 6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Der er tinglyst ejerpantebrev på kr. 2.500.000 samt realkreditpantebrev på kr. 4.430.000 med sikkerhed i selskabets ejendom.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Sjællands Automægler Holding ApS som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, udover dem der fremgår af årsrapporten.