

---

# **SJ Invest Viborg ApS**

**CVR-nr.: 41849606**

Sølystvej 20  
8830 Tjele

Årsrapport  
1. juli 2022 - 30. juni 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**20/11/2023**

**Jakob Jensen Hejlskov**  
**Dirigent**



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** SJ Invest Viborg ApS  
Sølystvej 20  
8830 Tjele

CVR-nr.: 41849606  
Regnskabsår: 01/07/2022 - 30/06/2023

**Revisor** REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET REVISIONSVIRKSOMHED  
Søndergade 1, 2 th  
8620 Kjellerup  
DK Danmark  
CVR-nr.: 30905652  
P-enhed: 1013665741

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2022 - 30. juni 2023 for SJ Invest Viborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Tjele, den 16/11/2023

## **Direktion**

Jakob Jensen Hejlskov

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i SJ Invest ApS

Vi har opstillet medfølgende årsregnskab for Sj Invest ApS på grundlag af oplysninger, De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter balancen pr. 30. juni 2023 for SJ Invest ApS, resultatopgørelse for regnskabsåret 2022/23 samt anvendt regnskabspraksis og andre forklarende oplysninger.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410 (ajourført), Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse B. Vi har overholdt relevante etiske krav i FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskab samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af det interne regnskab, 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 det interne regnskab. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kjellerup, den 16/11/2023

REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET REVISIONSVIRKSOMHED  
CVR-nr.: 30905652  
Ib Rohde, mne1246  
registreret revisor

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har bestået i opkøb af ejendomme.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er som forventet.

## **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kr.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder er herefter:

### RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, driftsudgifter ejendom samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Driftsudgifter ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommene, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### BALANCEN

### ANLÆGSAKTIVER

**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Ejendommene måles individuelt ved anvendelse af en afkastbaseret model. Princippet i målingen indebærer, at for hver enkelt ejendom opgøres ejendommens nettoindtægt, forstået som ejendommens mulige indtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger. Den enkelte ejendoms nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Den fremkomne værdi udgør dagsværdien. Ejendommens værdi er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi og i den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

**OMSÆTNINGSAKTIVER****Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af bankindestående.

**PASSIVER****Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser i øvrigt er indregnet og målt til nominel restgæld.

**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 alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes i balancen, såfremt det er sandsynligt, at de inden for en kortere tidsperiode vil reducere skattebetalingerne.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med udgangspunkt i lovgivningen på balancedagen vil være gældende, når den udskudte skat udløses som aktuel skat.

## Resultatopgørelse 1. jul. 2022 - 30. jun. 2023

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>13.324</b>	<b>11.799</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>13.324</b>	<b>11.799</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-68	-311
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>13.256</b>	<b>11.488</b>
Skat af årets resultat		-2.824	-2.600
<b>Årets resultat</b>		<b>10.432</b>	<b>8.888</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		10.432	8.888
<b>I alt</b>		<b>10.432</b>	<b>8.888</b>

## Balance 30. juni 2023

### Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		650.000	650.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>650.000</b>	<b>650.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>650.000</b>	<b>650.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29.256	43.001
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>29.256</b>	<b>43.001</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.000	4.000
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>4.000</b>	<b>4.000</b>
Likvide beholdninger		41.048	13.222
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>74.304</b>	<b>60.223</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>724.304</b>	<b>710.223</b>

## Balance 30. juni 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		33.318	22.886
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>73.318</b>	<b>62.886</b>
Hensættelse til udskudt skat		9.300	7.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>9.300</b>	<b>7.400</b>
Skyldig selskabsskat		924	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		640.762	639.937
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>641.686</b>	<b>639.937</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>641.686</b>	<b>639.937</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>724.304</b>	<b>710.223</b>

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	1

# Noter

## 1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommens værdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Der er indregnet nødvendig vedligeholdelse i forhold til det udlejede antal m<sup>2</sup>. Ved markedsværdivurderingen er anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5 %. Afkastkravene er fastsat under hensyntages til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendommens beliggenhed m.v. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

## 4. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

<b>Investeringssejendomme</b>	<b>30/6 2023</b>	<b>30/6 2022</b>
Dagsværdi ultimo indregnet i balancen	650.000	650.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	0

## 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2022/23</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0