
Sønderjyske Ejendomme A/S

CVR-nr.: 21804908

Stadionvej 5
6100 Haderslev

Årsrapport
1. oktober 2023 - 30. september 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

27/03/2025

Jørgen Schelde Andersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Sønderjyske Ejendomme A/S Stadionvej 5 6100 Haderslev e-mailadresse: js@euro-steel.dk CVR-nr.: 21804908 Regnskabsår: 01/10/2023 - 30/09/2024
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østergade 40 6900 Skjern DK Danmark CVR-nr.: 32285201 P-enhed: 1025301338

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2023 - 30. september 2024 for Sønderjyske Ejendomme A/S.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 14/03/2025

Direktion

Markus Kristoffer Hansen

Bestyrelse

Søren Peder Dalager Davidsen

Jørgen Schelde Andersen

Morten Kristoffer Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Sønderjyske Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderjyske Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Skjern, den 14/03/2025

Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 32285201
Kim Rune Brarup, mne10734
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt at være holdingselskab for Sønderjyske Fodbold A/S.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2023/24 har været et udviklingsår efter at Davidsen-familien og Euro Steel-familien opkøbte selskabet primo sidste regnskabsår.

Selskabet har i regnskabsåret foretaget kapitalforhøjelse med nom. DKK 10.000 med en overkurs på DKK 17.990.000 og samtidig har selskabet givet tilskud på DKK 18.000.000 til datterselskabet.

Årets resultat levede op til forventningerne og anses af selskabets ledelse som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Selskabet har i 2023/24 ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, så disse fremover indregnes efter indre værdis metode (equity-metoden). Tidligere blev kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnet efter kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger og med indtægtsførsel af modtagne udbytter. Praksisændringen sker, idet ledelsen vurderer, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Praksisændringen har påvirket årets resultat og balancesummen med hhv. -54 t.kr. og -14 t.kr. og egenkapitalen ved årets begyndelse med 40 t.kr. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Regnskabsåret omfatter perioden 1. oktober 2023 - 30. september 2024. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. juli 2022 - 30. september 2023 og omfatter i alt 15 måneder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen består af lejeindtægter, som indtægtsføres i den periode, som de vedrører. Der sker indregning, såfremt lejeindtægten forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver samt avance og tab ved løbende udskiftning af anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt gældseftergivelse.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- og underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som kostpris reduceret med eventuel retsværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	36 år
Scrapværdi	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt. 2023 - 30. sep. 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		476.509	557.848
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-408.333	-408.333
Resultat af ordinær primær drift		68.176	149.515
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-4.754.113	-11.065.548
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		13.200	204.000
Andre finansielle indtægter		2.009	10.839.318
Øvrige finansielle omkostninger	2	-21.891	-22.380
Ordinært resultat før skat		-4.692.619	104.905
Skat af årets resultat	3	75.469	-3.204
Årets resultat		-4.617.150	101.701
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-4.617.150	101.701
I alt		-4.617.150	101.701
	Note		
Særlige poster fra resultatopgørelsen	4		

Balance 30. september 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		8.370.001	8.778.334
Materielle anlægsaktiver i alt	5	8.370.001	8.778.334
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		15.786.357	2.540.470
Finansielle anlægsaktiver i alt	6	15.786.357	2.540.470
Anlægsaktiver i alt		24.156.358	11.318.804
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.805	1.805
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		562.573	64.373
Tilgodehavende skat		75.469	0
Periodeafgrænsningsposter		0	8.987
Tilgodehavender i alt		639.847	75.165
Likvide beholdninger		150.462	162.998
Omsætningsaktiver i alt		790.309	238.163
AKTIVER I ALT		24.946.667	11.556.967

Balance 30. september 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		520.000	510.000
Overført resultat		24.176.734	10.803.884
Egenkapital i alt		24.696.734	11.313.884
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	563
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		208.355	175.205
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		41.578	67.315
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		249.933	243.083
Gældsforpligtelser i alt		249.933	243.083
PASSIVER I ALT		24.946.667	11.556.967

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2023 - 30. sep. 2024

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	510.000	10.803.884	11.313.884
Kapitalforhøjelse	10.000	17.990.000	18.000.000
Årets resultat	0	-4.617.150	-4.617.150
Egenkapital, ultimo	520.000	24.176.734	24.696.734

Selskabskapitalen består af 1.040 aktier à nominelt DKK 500. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på aktiekapitalen:

2022/23 Kapitalforhøjelse	10.000
2023/24 Kapitalforhøjelse	10.000

Ejerne har de sidste 2 regnskabsår indskudt kapital for i alt DKK 43 mio i Sønderjyske Ejendomme.

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Bygninger	408.333	408.333
	<u>408.333</u>	<u>408.333</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Renter mellemregning tilknyttede virksomheder	9.400	6.700
Andre finansielle omkostninger	12.491	15.680
	<u>21.891</u>	<u>22.380</u>

3. Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Aktuel skat	-75.469	0
Regulering tidl. år	0	3.204
	<u>-75.469</u>	<u>3.204</u>

4. Særlige poster fra resultatopgørelsen

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Gældseftergivelse af hovedkreditor	0	10.834.560

Gældseftergivelsen er indregnet i finansielle poster.

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	11.800.000
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	11.800.000
Af- og nedskrivning primo	-3.021.666
Årets afskrivning	-408.333
Af- og nedskrivning ultimo	-3.429.999
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.370.001

6. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele dattervirksom- heder kr.
Kostpris primo	37.770.000
Tilgang	18.000.000
Afgang	0
Kostpris ultimo	55.770.000
Værdireguleringer primo	-35.229.530
Årets værdireguleringer	-4.754.113
Værdireguleringer ultimo	-39.983.643
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.786.357

Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel Selskabskapital Årets resultat		
Sønderjyske Fodbold A/S, Haderslev	100%	1.000.000	-4.754.113

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab (Euro Steel 1988 ApS).

8. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for: Euro Steel 1988 ApS, Lundagervej 31, 8722 Hedensted.

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023/24
Gennemsnitligt antal ansatte	0