

---

# **SJ NAEVE JENSEN ApS**

**CVR-nr.: 27645119**

Risengård 50  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**15/06/2023**

---

**Jesper Naeve Jensen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** SJ NAEVE JENSEN ApS  
Risengård 50  
8700 Horsens  
e-mailadresse: [sjnaevejensen@hotmail.com](mailto:sjnaevejensen@hotmail.com)  
CVR-nr.: 27645119  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for SJ NAEVE JENSEN 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Horsens, den 15/06/2023

## **Direktion**

Jesper Naeve Jensen  
Direktør

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af boligudlejning, handel og service samt aktiviteter i tilknytning hertil.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 990.054 før Skat og kr. 771.044 efter Skat og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 25.241.244 og en egenkapital på kr. 7.590.491.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Forventninger til fremtiden**

Der forventes fremadrettet et væsentligt overskud og større aktiviteter fremadrettet.

## **Risikoforhold**

Der har i regnskabsåret ikke været særlige forretningsmæssige eller finansielle risici.

Selskabet har fravalgt revision.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiviteter og forpligtigelser, 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 forpligtigelser 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.

Forpligtigelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtigelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtigelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtigelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der forekommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjenste og – tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabsloven § 32.

Bruttofortjenste består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætning opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med levering af ydelsen.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter køb af varer og ydelser med henblik på videresalg heraf.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg, lokaler, driftsomkostninger og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrig løn relaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusion fra det offentlige.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og – omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og – tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt

Skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

**Balancen****Investeringsejendomme**

Optages til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Årets nettoreguleringer efter skat føres på en særlig post under egenkapitalen.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendommene.

Dagsværdi opgøres ud fra en vurdering af forventet afkast.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsingsposter, aktiver**

Periodeafgrænsingsposter indregnes under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Hensatte forpligtelser**

Udskudt skat af årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdi af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud,

indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig

indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske

skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måler på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

**Finansielle gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

**Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

**Eventualaktiver og – forpligtelser.**

Eventualaktiver og – forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>940.600</b>	<b>974.442</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		0	0
Andre finansielle indtægter		584.101	0
Øvrige finansielle omkostninger		-534.647	-380.502
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>990.054</b>	<b>593.940</b>
Skat af årets resultat		-219.010	-155.515
<b>Årets resultat</b>		<b>771.044</b>	<b>438.425</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		771.044	438.425
<b>I alt</b>		<b>771.044</b>	<b>438.425</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		23.789.999	23.789.999
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>23.789.999</b>	<b>23.789.999</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>23.789.999</b>	<b>23.789.999</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.407.482	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>1.407.482</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger		43.762	2.044.784
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>43.762</b>	<b>2.044.784</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>25.241.243</b>	<b>25.834.783</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		3.271.300	3.271.300
Overført resultat		4.194.190	3.423.146
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>7.590.490</b>	<b>6.819.446</b>
Hensættelse til udskudt skat		922.674	922.674
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>922.674</b>	<b>922.674</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.465.800	16.885.784
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>15.465.800</b>	<b>16.885.784</b>
Gæld til realkreditinstitutter		350.000	305.000
Gæld til banker		238.497	277.365
Skyldig selskabsskat		219.010	129.578
Skyldig moms og afgifter		21.382	18.075
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		433.390	476.861
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.262.279</b>	<b>1.206.879</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>16.728.079</b>	<b>18.092.663</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>25.241.243</b>	<b>25.834.783</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

### Note

1

# Noter

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

### Afkastningskrav

Som afkastkrav er anvendt 5%, der anvendes den afkastbaserede model hvor der tages udgangspunkt i nettolejeindtægterne. En ændring af afkastningskravet med +0,5% vil ændre den samlede dagsværdi af ejendommene med ca. plus kr. 2.800.000 og en ændring med -0,5% vil ændre den samlede dagsværdi af ejendommene med ca. minus kr. 2.300.000.

### Beliggenhed

Alle udlejningsejendomme ligger i Horsens centrum.

### Ejendomsstyper

Alle udlejningsejendomme er beboelsesejendomme med få m<sup>2</sup> erhvervsudlejning.

### Tomgang

Der er en udlejningsprocent på 97%

### Vedligeholdelsesstand

Alle ejendomme bliver løbende vedligeholdt og der udskiftet løbende bad, køkken og gulve i ejendommene. På en skala fra 1-10 hvor 10 er bedst er vedligeholdelsesstanden 7,5.

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

## 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er stillet sikkerhed for kreditforeningsgæld på kr. 15.815.800 i ejendomme med værdi for kr. 23.790.000.

Der er udstedt ejerpantebrev på kr. 300.000 til nuværende pengeinstitut.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2022

1