
SJ NAEVE JENSEN ApS

CVR-nr.: 27645119

Risengård 50
8700 Horsens

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

15/06/2024

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
CVR-nr.: 27645119
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 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 15/06/2024

Direktion

Jesper Naeve Jensen

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 2023 til 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 443.622 før Skat og kr. 343.940 efter Skat og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 27.320.126 og en egenkapital på kr. 7.934.431.

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. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Resultat af ordinær primær drift		1.159.797	940.600
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver			0
Andre finansielle indtægter		372.868	584.101
Øvrige finansielle omkostninger		-1.089.043	-534.647
Ordinært resultat før skat		443.622	990.054
Skat af årets resultat		-99.682	-219.010
Årets resultat		343.940	771.044
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		343.940	771.044
I alt		343.940	771.044

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		23.789.999	23.789.999
Materielle anlægsaktiver i alt		23.789.999	23.789.999
Anlægsaktiver i alt		23.789.999	23.789.999
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.489.380	1.407.482
Værdipapirer og kapitalandele i alt		3.489.380	1.407.482
Likvide beholdninger		40.747	43.762
Omsætningsaktiver i alt		3.530.127	43.762
AKTIVER I ALT		27.320.126	25.241.243

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		3.271.300	3.271.300
Overført resultat		4.538.131	4.194.190
Egenkapital i alt		7.934.431	7.590.490
Hensættelse til udskudt skat		922.674	922.674
Hensatte forpligtelser i alt		922.674	922.674
Gæld til realkreditinstitutter		15.298.665	15.465.800
Langfristede gældsforpligtelser i alt		15.298.665	15.465.800
Gæld til realkreditinstitutter		300.000	350.000
Gæld til banker		2.247.049	238.497
Skyldig selskabsskat		99.682	219.010
Skyldig moms og afgifter		20.091	21.382
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		398.410	433.390
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		99.124	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.164.356	1.262.279
Gældsforpligtelser i alt		18.463.021	16.728.079
PASSIVER I ALT		27.320.126	25.241.243

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.

Ejendomstyper

Alle udlejningsejendomme er beboelsesejendomme med få m2 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. 15.598.663 i ejendomme med værdi for kr. 23.790.000.

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

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2023

1