



SL Ejendom ApS

Rendbjergvænget 51
4030 Tune
CVR-nr. 42 70 77 40

Årsrapport for 2024

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 27. juni 2025

Michael Nilsson
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for SL Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tune, den 27. juni 2025

Direktion

Michael Nilsson
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i SL Ejendom ApS

Vi har opstillet årsrapporten for SL Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Roskilde, den 27. juni 2025

Boreco
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

Simon Daniel Elvemand
statsautoriseret revisor
mne45890

Selskabsoplysninger

Selskabet

SL Ejendom ApS
Rendebjergvænget 51
4030 Tune

CVR-nr.: 42 70 77 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 24. september 2021

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Greve

Direktion

Michael Nilsson, direktør

Revisor

Boreco
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Vindingevej 10
4000 Roskilde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive boligudlejning, samt enhver virksomhed i hermed stående forbindelse.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten, bortset fra de i årsrapportensnote 1, beskrevne forhold, hvortil der henvises.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 449.942, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 900.112.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SL Ejendom ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrasket i nettoomsætningen.

Direkte omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		482.607	510.285
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		482.607	510.285
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		350.000	94.500
Resultat før finansielle poster		832.607	604.785
Finansielle indtægter		17.966	8.412
Finansielle omkostninger	4	-273.603	-261.557
Resultat før skat		576.970	351.640
Skat af årets resultat	5	-127.028	-77.352
Årets resultat		449.942	274.288
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		449.942	274.288
		449.942	274.288

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		6.900.000	6.550.000
Materielle anlægsaktiver	6	6.900.000	6.550.000
Anlægsaktiver i alt		6.900.000	6.550.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	15.366
Andre tilgodehavender		7.395	34.981
Tilgodehavender		7.395	50.347
Likvide beholdninger		1.456.249	908.313
Omsætningsaktiver i alt		1.463.644	958.660
Aktiver i alt		8.363.644	7.508.660

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		860.112	410.170
Egenkapital		900.112	450.170
Hensættelse til udskudt skat		97.790	20.790
Hensatte forpligtelser i alt		97.790	20.790
Deposita		144.787	144.787
Langfristede gældsforpligtelser	7	144.787	144.787
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.572	185
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.157.855	6.828.166
Skyldigt sambeskatningsbidrag		50.028	56.562
Anden gæld		10.500	8.000
Kortfristede gældsforpligtelser		7.220.955	6.892.913
Gældsforpligtelser i alt		7.365.742	7.037.700
Passiver i alt		8.363.644	7.508.660
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Oplysning om dagsværdi	3		
Eventualforpligtelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	410.170	450.170
Årets resultat	0	449.942	449.942
Egenkapital 31. december 2024	<u>40.000</u>	<u>860.112</u>	<u>900.112</u>

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2024 er fastlagt af selskabets ledelse opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Særlige risici:

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommenes dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici:

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes, i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommenes dagsværdi.

	2024	2023
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1

Udover en ulønnet direktion er der ingen ansatte.

3 Oplysning om dagsværdi

Indtægter af negativ goodwill

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	6.550.000	6.455.500
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	350.000	94.500
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	6.900.000	6.550.000

4 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	273.127	261.557
Andre finansielle omkostninger	476	0
	273.603	261.557

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	77.000	20.790
Sambeskatningsbidrag	50.028	56.562
	127.028	77.352

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024	6.455.500
Kostpris 31. december 2024	6.455.500
Værdireguleringer 1. januar 2024	94.500
Årets værdireguleringer	350.000
Værdireguleringer 31. december 2024	444.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	6.900.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 0 % og 5 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 15 % og 25 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 4% og 6 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav

i intervallet 6% - 7%. Det kan opgøres til 6,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	6,0	6,5	7,0

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdi	6.369.231	6.900.000	7.430.769
Ændring i dagsværdi	-530.769	0	530.769

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Deposita	144.787	144.787	0	144.787
	144.787	144.787	0	144.787

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet SL Holding København ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, kildeskat på udbytter, renter samt royalties. Der henvises til moderselskabet for en opgørelse af den samlede forpligtelse.