



SJG Ejendomme ApS

**Korskildemark 4
2670 Greve**

CVR-nr. 40 31 66 63

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 19. december 2024

Nick Ylsø Aagren Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024	10
Balance pr. 30. september 2024	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for SJG Ejendomme 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. 30. september 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 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.

Greve, den 28. november 2024

Direktion

Nick Ylsø Aagren Larsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i SJG Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for SJG Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 vor 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 revisorers 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.

København, den 28. november 2024

AGENDA Revision
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 32 16 05 65

Zeljko Andjelic
Registreret revisor
mne34263

Selskabsoplysninger

Selskabet

SJG Ejendomme ApS
Korskildemark 4
2670 Greve

CVR-nr.: 40 31 66 63

Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Stiftet: 1. marts 2019

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemsted: Greve

Direktion

Nick Ylsø Aagren Larsen, direktør

Revisor

AGENDA Revision
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Gammeltorv 6
1457 København K

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Sten Jensen Gruppen A/S

Koncernrapporten for Sten Jensen Gruppen A/S kan rekvireres på følgende adresse:

Korskildemark 4
2670 Greve

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 222.101, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på kr. 1.228.639.

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 SJG Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Koncerninterne transaktioner

De koncerninterne transaktioner omfatter.

Oplysningerne om transaktioner med nærtstående parter begrænses til at omfatte transaktioner, som ikke er på normale markedsvilkår, jf. Årsregnskabsloven § 98c, stk. 7.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Anvendt regnskabspraksis

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til ejendom og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25-50 år	0-80 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til netrealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024

	Note	2023/2024 kr.	2022/2023 kr.
Bruttofortjeneste		905.304	780.923
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger		905.304	780.923
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-247.127	-247.127
Resultat før finansielle poster		658.177	533.796
Finansielle indtægter		11.123	5.860
Finansielle omkostninger	3	-379.886	-310.997
Resultat før skat		289.414	228.659
Skat af årets resultat	4	-67.313	-50.406
Årets resultat		222.101	178.253
		2023/2024 kr.	2022/2023 kr.
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		222.101	178.253
		222.101	178.253

Balance pr. 30. september 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	9.510.581	9.757.710
Materielle anlægsaktiver		9.510.581	9.757.710
Anlægsaktiver i alt		9.510.581	9.757.710
Andre tilgodehavender		3.401	1.743
Periodeafgrænsningsposter		12.651	21.580
Tilgodehavender		16.052	23.323
Værdipapirer		100.000	100.000
Værdipapirer		100.000	100.000
Likvide beholdninger		430.668	226.928
Omsætningsaktiver i alt		546.720	350.251
Aktiver i alt		10.057.301	10.107.961

Balance pr. 30. september 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.178.639	956.538
Egenkapital		1.228.639	1.006.538
Hensættelse til udskudt skat		275.466	259.048
Hensatte forpligtelser i alt		275.466	259.048
Gæld til realkreditinstitutter		5.308.614	5.564.621
Andre kreditinstitutter		564.430	650.310
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.873.044	6.214.931
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	331.400	322.424
Leverandører af varer og tjenesteydelser		219	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.224.213	2.198.433
Skyldigt sambeskatningsbidrag		50.895	32.472
Anden gæld		73.425	74.115
Kortfristede gældsforpligtelser		2.680.152	2.627.444
Gældsforpligtelser i alt		8.553.196	8.842.375
Passiver i alt		10.057.301	10.107.961
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		
Oplysning om dagsværdi	10		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	50.000	956.538	1.006.538
Årets resultat	0	222.101	222.101
Egenkapital 30. september 2024	50.000	1.178.639	1.228.639

Noter

	2023/2024	2022/2023
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	0	0
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	247.127	247.127
	247.127	247.127
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	43.612	43.106
Andre finansielle omkostninger	336.274	267.891
	379.886	310.997
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	275.466	259.048
Regulering af udskudt skat tidligere år	-259.048	-241.114
Sambeskatningsbidrag	50.895	32.472
	67.313	50.406

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2023	10.667.040
Kostpris 30. september 2024	10.667.040
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023	909.332
Årets afskrivninger	247.127
Af- og nedskrivninger 30. september 2024	1.156.459
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	9.510.581

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2023	Gæld 30. september 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.819.045	5.561.114	252.500	4.221.130
Andre kreditinstitutter	718.310	643.330	78.900	198.232
	6.537.355	6.204.444	331.400	4.419.362

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sten Jensen Gruppen A/S (Administrations-selskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2024 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.562, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør t.kr. 9.511.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.500 i ovenstående grunde og bygninger, til sikkerhed for alt mellemværende med Sparekassen Kronjylland i selskabet SJG Ejendomme ApS og SMV 7 ApS.

Selskabet har stillet en kryds kaution for alt mellemværende med Sparekassen Kronjylland for selskabet Sten Jensen Gruppen A/S.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Selskabet Sten Jensen Gruppen A/S har bestemmende indflydelse i selskabet.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Sten Jensen Gruppen A/S

Koncernrapporten for Sten Jensen Gruppen A/S kan rekvireres på følgende adresse:

Korskildemark 4
2670 Greve

2023/2024

kr.

10 Oplysning om dagsværdi

Værdipapir

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo 100.000

Værdipapir under omsætningsaktiver består af garantindskud i banker, der er indregnet til balancedagenskursværdi.

Nick Ylsø Aagren Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Direktør

ID: 5d23d511-7015-4938-b8c7-184b19fe89f1

Tidspunkt for underskrift: 13-12-2024 kl.: 13:17:36

Underskrevet med MitID



Zeljko Andjelic

Navnet returneret af dansk MitID var:

Zeljko Andjelic

Revisor

ID: 64de1962-10ef-44c3-bd74-28e32e54e4c5

Tidspunkt for underskrift: 13-12-2024 kl.: 13:28:07

Underskrevet med MitID



Nick Ylsø Aagren Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Dirigent

ID: 5d23d511-7015-4938-b8c7-184b19fe89f1

Tidspunkt for underskrift: 19-12-2024 kl.: 06:17:46

Underskrevet med MitID

