Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
DK-4000 Roskilde
roskilde@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 44 53 77 44
CVR: DK 14 67 80 93
Bank: 9173 4783 428768

SJ Ejendomme ApS

Pilehøjvej 10

4130 Viby Sjælland

CVR-nummer 25 04 69 86

Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2025

Søren Erik Sørensen
Dirigent

INDEPENDENT MEMBER

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger **2**

Påtegning og erklæring

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet 4

Ledelsesberetning **5**

Årsregnskab

Resultatopgørelse 6

Aktiver 7

Passiver 8

Egenkapitalopgørelse 9

Noter 10

Anvendt regnskabspraksis 11

Selskabsoplysninger

Selskab
SJ Ejendomme ApS
Pilehøjvej 10
4130 Viby Sjælland

Hjemstedskommune:	Roskilde
CVR-nummer:	25 04 69 86
Regnskabsperiode:	1. januar 2024 - 31. december 2024

Direktion
Søren Sørensen

Revisor
Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
4000 Roskilde

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for SJ 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby Sjælland, 25. juni 2025

Direktionen:

Søren Sørensen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i SJ Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, 25. juni 2025

Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

Ewe Britt Bünsow Brøns
Partner, Registreret revisor
mne3224

Jesper Brøns
Registreret revisor
mne17362

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter
Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at udleje ejendomme samt andre materielle anlægsaktiver og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabet forventes afviklet i det kommende regnskabsår.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	**-3.100**	**2**
	Resultat før finansielle poster	**-3.100**	**2**
	Finansielle indtægter	50.923	16
1	Finansielle omkostninger	-158.552	-59
	Resultat før skat	**-110.728**	**-40**
	Skat af årets resultat	24.360	14
	Årets resultat	**-86.368**	**-26**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-86.368	-26
	Resultatdisponering i alt	**-86.368**	**-26**

2 Antal beskæftigede

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	24.360	14
	Andre tilgodehavender	4.775	5
	Tilgodehavender	**29.135**	**19**
	Likvide beholdninger	**4.290.689**	**4.240**
	Omsætningsaktiver i alt	**4.319.823**	**4.259**
	Aktiver i alt	**4.319.823**	**4.259**

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-112.850	-26
	Egenkapital i alt	**12.150**	**99**
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	136
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	151.275	148
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.156.399	3.876
	Kortfristede gældsforpligtelser	**4.307.674**	**4.161**
	Gældsforpligtelser i alt	**4.307.674**	**4.161**
	Passiver i alt	**4.319.823**	**4.259**

3	Eventualforpligtelser
4	Kontraktlige forpligtelser
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom-hedskapi-tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	125	-26	99
Årets resultat	0	-86	-86
Egenkapital ultimo	**125**	**-113**	**12**

Noter		2024 DKK	2023 1.000 DKK
1	**Finansielle omkostninger**		
	Renter, tilknyttede virksomheder	157.827	59
	Andre finansielle omkostninger	725	0
	Finansielle omkostninger i alt	**158.552**	**59**

2 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

3 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet JSL Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

4 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling
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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterier
Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Indtægter indregnes excl. moms.

Bruttofortjeneste
Indtægter og andre driftsindtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame, autodrift samt administration.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger
Omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser
Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.