

**SJ Ejendomme ApS**

**Baldersbækvej 28**

**2635 Ishøj**

**CVR-nummer 25 04 69 86**

**Årsrapport**

**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. maj 2019



Søren Erik Sørensen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

SJ Ejendomme ApS  
Baldersbækvej 28  
2635 Ishøj

Hjemstedskommune: Ishøj  
CVR-nummer: 25 04 69 86  
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

### Direktion

Søren Erik Sørensen

### Revisor

Dansk Revision Roskilde  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Køgevej 46A  
4000 Roskilde

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, 14. maj 2019

**Direktionen:**



Søren Erik 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 2018 - 31. december 2018 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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, 14. maj 2019

### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093



Ewe Britt Bünsø 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 tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2018 DKK	2017 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>429.167</b>	<b>515</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-74.879	11
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>354.288</b>	<b>525</b>
	Finansielle indtægter	100	0
1	Finansielle omkostninger	-79.383	-93
	<b>Resultat før skat</b>	<b>275.005</b>	<b>433</b>
	Skat af årets resultat	-60.501	-95
	<b>Årets resultat</b>	<b>214.504</b>	<b>337</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	1.933.893	0
	Overført resultat	-1.719.389	337
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>214.504</b>	<b>337</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	4.096.109	4.156
	Produktionsanlæg og maskiner	76.972	122
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.173.081</b>	<b>4.278</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.173.081</b>	<b>4.278</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	331.978	33
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	6
	Periodeafgrænsningsposter	4.310	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>336.287</b>	<b>38</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.771.092</b>	<b>1.641</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.107.379</b>	<b>1.680</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.280.460</b>	<b>5.958</b>



Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	0	1.719
	Foreslået udbytte	1.933.893	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.058.893</b>	<b>1.844</b>
	Hensættelser til udskudt skat	119.038	135
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>119.038</b>	<b>135</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	272.796	366
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>272.796</b>	<b>366</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	91.420	90
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	339.314	319
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.000	20
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.200.760	3.063
	Selskabsskat	76.382	75
	Anden gæld	71.857	45
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.829.733</b>	<b>3.613</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.221.567</b>	<b>4.113</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.280.460</b>	<b>5.958</b>

- 3 Eventualforpligtelser  
4 Kontraktlige forpligtelser  
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Note	<b>Egenkapitalopgørelse</b>	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december</b>			
	Virksomhedskapital, primo	125.000	125
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
	Overført resultat, primo	1.719.389	1.382
	Årets overførte resultat	-1.719.389	337
	<b>Overført resultat</b>	<b>0</b>	<b>1.719</b>
	Udbytte for regnskabsåret	1.933.893	0
	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>1.933.893</b>	<b>0</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.058.893</b>	<b>1.844</b>

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomhed	62.760	60
Andre finansielle omkostninger	16.623	32
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>79.383</b>	<b>93</b>

**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**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 364, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 4.096. Det samlede tinglyste pant udgør TDKK 3.240.

## 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.

### Resultatopgørelsen

#### Indtægtskriterier

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

#### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter reparation og løbende vedligeholdelse samt større vedligeholdelsesarbejder.

#### Bruttofortjeneste

Indtægter fratrukket ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og amortisering af realkreditlån.

### 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).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%
Produktionsanlæg og maskiner	5 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris svarende til lånets restgæld.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.