

**SJ Ejendomme ApS**

**Pilehøjvej 10**

**4130 Viby Sjælland**

**CVR-nummer 25 04 69 86**

**Årsrapport**

**1. januar 2022 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. juli 2023



Søren Erik Sørensen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   |          |
|---|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                        | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>                     |          |
| Ledespåtegning                                    | 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  
Pilehøjvej 10  
4130 Viby Sjælland

Hjemstedskommune: Roskilde  
CVR-nummer: 25 04 69 86  
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

### 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 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby Sjælland, 13. juli 2023

**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 2022 - 31. december 2022 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, 13. juli 2023

### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093



Ewe Britt Bunsov 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.

|      |  | 2022             | 2021        |
|------|--|------------------|-------------|
| Note | Resultatopgørelse                        | DKK              | 1.000 DKK   |
|      | <b>Perioden 1. januar - 31. december</b> |                  |             |
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>5.399.810</b> | <b>-127</b> |
|      | Afskrivninger, anlægsaktiver             | 0                | -33         |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>   | <b>5.399.810</b> | <b>-160</b> |
|      | Finansielle indtægter                    | 3.882            | 0           |
| 1    | Finansielle omkostninger                 | -175.619         | -153        |
|      | <b>Resultat før skat</b>                 | <b>5.228.072</b> | <b>-313</b> |
|      | Skat af årets resultat                   | -588.577         | 62          |
|      | <b>Årets resultat</b>                    | <b>4.639.495</b> | <b>-252</b> |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                  |             |
|      | Foreslået udbytte                        | 4.387.955        | 0           |
|      | Overført resultat                        | 251.541          | -252        |
|      | <b>Resultatdisponering i alt</b>         | <b>4.639.495</b> | <b>-252</b> |
| 2    | Antal beskæftigede                       |                  |             |

| Note                            | <b>Balance</b>                  | 2022<br>DKK      | 2021<br>1.000 DKK |
|---------------------------------|---------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Aktiver pr. 31. december</b> |                                 |                  |                   |
|                                 | Grunde og bygninger             | 0                | 2.601             |
|                                 | <b>Materielle anlægsaktiver</b> | <b>0</b>         | <b>2.601</b>      |
|                                 | <b>Anlægsaktiver i alt</b>      | <b>0</b>         | <b>2.601</b>      |
|                                 | Andre tilgodehavender           | 5.348            | 4                 |
|                                 | <b>Tilgodehavender</b>          | <b>5.348</b>     | <b>4</b>          |
|                                 | <b>Likvide beholdninger</b>     | <b>7.709.767</b> | <b>1.388</b>      |
|                                 | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  | <b>7.715.115</b> | <b>1.392</b>      |
|                                 | <b>Aktiver i alt</b>            | <b>7.715.115</b> | <b>3.993</b>      |



| Note                             | Balance                                   | 2022<br>DKK      | 2021<br>1.000 DKK |
|----------------------------------|---|------------------|-------------------|
| <b>Passiver pr. 31. december</b> |   |                  |                   |
|                                  | Virksomhedskapital                        | 125.000          | 125               |
|                                  | Overført resultat                         | 0                | -252              |
|                                  | Foreslået udbytte                         | 4.387.955        | 0                 |
|                                  | <b>Egenkapital i alt</b>                  | <b>4.512.955</b> | <b>-127</b>       |
|                                  | Hensættelser til udskudt skat             | 0                | 286               |
|                                  | <b>Hensatte forpligtelser</b>             | <b>0</b>         | <b>286</b>        |
|                                  | Modtagne forudbetalinger fra kunder       | 136.275          | 136               |
|                                  | Leverandører af varer og tjenesteydelser  | 136.375          | 101               |
|                                  | Gæld til tilknyttede virksomheder         | 2.026.285        | 3.596             |
|                                  | Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 903.225          | 0                 |
|                                  | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>    | <b>3.202.160</b> | <b>3.833</b>      |
|                                  | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>           | <b>3.202.160</b> | <b>3.833</b>      |
|                                  | <b>Passiver i alt</b>                     | <b>7.715.115</b> | <b>3.993</b>      |
| 3                                | Eventualforpligtelser                     |                  |                   |
| 4                                | Kontraktlige forpligtelser                |                  |                   |
| 5                                | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser     |                  |                   |

## Egenkapitalopgørelse

---

| Egenkapital                       | Virksom-<br>hedskapi-<br>tal<br>1.000 DKK | Overført<br>resultat<br>1.000 DKK | Foreslået<br>udbytte<br>1.000 DKK | I alt<br>1.000 DKK |
|-----------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Perioden 1. januar - 31. december |   |                                   |                                   |                    |
| Saldo primo                       | 125                                       | -252                              | 0                                 | -127               |
| Årets resultat                    | 0   | 252                               | 4.388                             | 4.639              |
| <b>Egenkapital ultimo</b>         | <b>125</b>                                | <b>0</b>                          | <b>4.388</b>                      | <b>4.513</b>       |

|   | 2022           | 2021       |
|---|----------------|------------|
| <b>Noter</b>  | DKK            | 1.000 DKK  |
| <b>1</b>  |                |            |
| <b>Finansielle omkostninger</b>   |                |            |
| Renter, tilknyttede virksomheder  | 138.299        | 141        |
| Andre finansielle omkostninger  | 37.320         | 12         |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b>   | <b>175.619</b> | <b>153</b> |
| <b>2</b>  |                |            |
| <b>Antal beskæftigede</b>   |                |            |
| Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).   |                |            |
| <b>3</b>  |                |            |
| <b>Eventualforpligtelser</b>  |                |            |
| 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. |                |            |
| <b>4</b>  |                |            |
| <b>Kontraktlige forpligtelser</b>   |                |            |
| Ingen.  |                |            |
| <b>5</b>  |                |            |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                |            |
| 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

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 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

#### 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%        |

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 nominal 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 nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 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.