

DJH SB Ejendomme ApS

C/O Søren Baltzer Jørgensen, Borups Alle 113, 3. m, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 41 28 40 21

Årsrapport

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. december 2025.

Søren Baltzer Jørgensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for DJH SB Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 21. december 2025

Direktion

Søren Baltzer Jørgensen

direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i DJH SB Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DJH SB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 Dem 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 revisors 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 Deres 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, De 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.

København, den 21. december 2025

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Egon Ramskov Laursen

statsautoriseret revisor

mne34372



Selskabsoplysninger

Selskabet

DJH SB Ejendomme ApS
C/O Søren Baltzer Jørgensen
Borups Alle 113, 3. m
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 41 28 40 21
Stiftet: 26. marts 2022
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Søren Baltzer Jørgensen, direktør

Revisor

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østbanegade 123
2100 København Ø

Modervirksomhed

DJH SB HOLDING ApS



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i besiddelse og udlejning af ejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2024/25 kr.	2023/24 kr.	
	150.992	-82.922	
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-20.000	-39.500
	Driftsresultat	130.992	-122.422
2	Øvrige finansielle omkostninger	-1.489	-21.788
	Resultat før skat	129.503	-144.210
3	Skat af årets resultat	330	0
	Årets resultat	129.833	-144.210
Forslag til resultatdisponering:			
	Overføres til overført resultat	129.833	0
	Disponeret fra overført resultat	0	-144.210
	Disponeret i alt	129.833	-144.210



Balance 30. juni

Aktiver

<u>Note</u>		2025 kr.	2024 kr.
	Anlægsaktiver		
4	Grunde og bygninger	<u>894.577</u>	<u>1.806.279</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>894.577</u>	<u>1.806.279</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>894.577</u>	<u>1.806.279</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>604.682</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>604.682</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>297</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>604.682</u>	<u>297</u>
	Aktiver i alt	<u>1.499.259</u>	<u>1.806.576</u>



Balance 30. juni

		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
	Passiver		
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	<u>508.019</u>	<u>378.186</u>
	Egenkapital i alt	<u>548.019</u>	<u>418.186</u>
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>649.075</u>	<u>710.765</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>649.075</u>	<u>710.765</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	39.520	487.017
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.750	43.554
	Gæld til tilknyttede virksomheder	209.882	147.054
	Anden gæld	<u>4.013</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>302.165</u>	<u>677.625</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>951.240</u>	<u>1.388.390</u>
	Passiver i alt	<u>1.499.259</u>	<u>1.806.576</u>
1	Medarbejderforhold		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		



Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2023	40.000	522.396	562.396
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-144.210</u>	<u>-144.210</u>
Egenkapital 1. juli 2024	40.000	378.186	418.186
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>129.833</u>	<u>129.833</u>
	<u>40.000</u>	<u>508.019</u>	<u>548.019</u>



Noter

	2024/25 <u>kr.</u>	2023/24 <u>kr.</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.489</u>	<u>21.788</u>
	<u>1.489</u>	<u>21.788</u>
3. Skat af årets resultat		
Regulering af tidligere års skat	<u>-330</u>	<u>0</u>
	<u>-330</u>	<u>0</u>
	30/6 2025 <u>kr.</u>	30/6 2024 <u>kr.</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2024	1.975.000	1.975.000
Afgang i årets løb	<u>-975.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>1.000.000</u>	<u>1.975.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	-168.721	-129.221
Årets afskrivninger	-20.000	-39.500
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>83.298</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	<u>-105.423</u>	<u>-168.721</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u>894.577</u>	<u>1.806.279</u>



5. **Gældsforpligtelser**

	Gæld i alt 30/6 2025 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/6 2025 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>688.595</u>	<u>39.520</u>	<u>649.075</u>	<u>0</u>
	<u>688.595</u>	<u>39.520</u>	<u>649.075</u>	<u>0</u>

6. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til gæld, 689 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 895 t.kr.

7. **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Eventualaktiver

Selskabet har ved regnskabsårets afslutning skattemæssige forskelsværdier på samlet 566 t.kr. Skatteværdien af disse forskelsværdier udgør 125 t.kr. ved en skatteprocent på 22. Aktivets er ikke indregnet i balancen, da det er uvist, hvornår selskabet skattemæssigt vil kunne anvende disse forskelsværdier.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med DJH SB Holding ApS, CVR-nr. 32328350, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DJH SB Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.



Anvendt regnskabspraksis

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 og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor 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	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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

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