



## **SJ Ejendomme Odense ApS**

CVR nr. 38455931

Bellingehøjen 36

5250 Odense SV

---

Årsrapport for perioden  
1. januar 2024 til 31. december 2024

Nærværende årsrapport er godkendt

Odense,, den

17. juni 2025

dirigent

John Junge Hansen

## **Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Anvendt regnskabspraksis, forsat	7
Resultatopgørelse	8
Balance, aktiver	9
Balance, passiver	10
Egenkapital	11
Note 1 - 4	12
Note 5	13

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet:**

SJ Ejendomme Odense ApS  
Bellingehøjen 36  
5250 Odense SV

CVR nr. 38455931  
Hjemsted: Odense Kommune

### **Direktion:**

Søren Nim  
John Junge Hansen

### **Revisor:**

Revifyn A/S, godkendte revisorer  
Elmegårdsvej 3a  
5250 Odense SV

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024 for SJ Ejendomme Odense ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholde en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. maj 2025

**Direktion:**

Søren Nim

John Junge Hansen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet**

### **Til den daglige ledelse i SJ Ejendomme Odense ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for SJ Ejendomme Odense ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger som de har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Odense, den 2. juni 2025

### **Revifyn A/S, godkendte revisorer**

Erik Holm  
Registreret revisor  
mne-nr. 433

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at udleje ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 90.693 mod sidste år kr. 10.976. Resultat anses for tilfredsstillende.

Forventningerne til kommende regnskabsår er positive.

### **Begivenheder efter regnskabets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtruffet hændelser, som væsentligt vil kunne påvirke egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet aflægges efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Målingen efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen. I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Resultatopgørelse**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved lejeindtægt indregnes i resultatopgørelsen ved betaling fra lejer.

#### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen på det tidspunkt, hvor omkostningen er afholdt. Der tages hensyn til eventuelle forudbetalinger, der aktiveres som periodeafgrænsningsposter. På samme måde behandles omkostninger, der vedrører regnskabsåret, men som endnu ikke er udgiftsført.

Anskaffelser, der er egnet til anvendelse udover regnskabsåret omkostningsføres straks, såfremt anskaffelsessummen ikke overstiger kr. 33.100 eller har forventet kortvarig anvendelsestid og at det anskaffede har en selvstændig anvendelse.

#### **Bruttoresultat**

Bruttoresultat omfatter selskabets nettoomsætning af varer og tjenesteydelser, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger, som omfatter salgsfremmende omkostninger samt omkostninger til administration.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktion i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

#### **Balance**

##### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid, der forudsat til 50 år. Restværdi t.kr. 4.692

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi.

##### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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

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 skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

##### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

<u>Noter</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Bruttofortjeneste	378.149	268.150
1	Af- og nedskrivninger	-26.256	-24.256
	<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>351.893</b>	<b>243.894</b>
	Andre finansielle indtægter	356	80
	Øvrige finansielle omkostninger	-226.351	-222.850
	<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>125.898</b>	<b>21.124</b>
2	Skat af årets resultat	-35.205	-10.148
	<b>Årets resultat</b>	<b>90.693</b>	<b>10.976</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	90.693	10.976
	<b>I alt</b>	<b>90.693</b>	<b>10.976</b>

## Balance pr 31. december

<u>Noter</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<b>Aktiver</b>		
3	Grunde og bygninger	5.869.928	5.321.837
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.869.928</b>	<b>5.321.837</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.869.928</b>	<b>5.321.837</b>
	Andre tilgodehavender	106.671	145.385
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>106.671</b>	<b>145.385</b>
	Likvide beholdninger	200.577	168.921
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>307.248</b>	<b>314.306</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.177.176</b>	<b>5.636.143</b>

## Balance pr 31. december

<u>Noter</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Passiver</b>		
Registreret kapital mv.	40.000	40.000
Overført resultat	337.726	247.033
Øvrige lovpligtige reserver	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>377.726</b>	<b>287.033</b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.998.000	2.997.500
Anden langfristet gæld	1.630.000	1.400.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.628.000</b>	<b>4.398.000</b>
Deposita	164.270	161.895
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	788.122	645.485
Skyldig selskabsskat	22.229	2.141
Anden gæld	196.829	141.589
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.171.450</b>	<b>951.110</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.171.450</b>	<b>951.110</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.177.176</b>	<b>5.636.143</b>

## Egenkapital

<u>Noter</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	40.000	40.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Saldo ultimo	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	247.033	236.057
Tilgang i løbet af regnskabsåret (egenkapital)	0	0
Årets resultat	90.693	10.976
	<b>337.726</b>	<b>247.033</b>
<b>Øvrig lovpligtig reserve</b>		
Saldo primo	0	0
Afgang i løbet af regnskabsåret (egenkapital)	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>377.726</b>	<b>287.033</b>

## Noter

<u>Noter</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1) <b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger	26.256	24.256
	<b>26.256</b>	<b>24.256</b>
2) <b>Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	-35.229	-10.148
Regulering vedrørende tidligere år	24	0
	<b>-35.205</b>	<b>-10.148</b>
3) <b>Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	5.429.656	5.392.892
Tilgang	574.347	36.764
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.004.003</b>	<b>5.429.656</b>
Af- og nedskrivninger primo	107.819	83.563
Årets afskrivning	26.256	24.256
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>134.075</b>	<b>107.819</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.869.928</b>	<b>5.321.837</b>
4) <b>Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for ejerforening har selskabet udstedt ejerpantebrev stort t.kr. 36, hvis bogførte værdig udgør t.kr. 588.		
Til sikkerhed for ejerforening har selskabet udstedt ejerpantebrev stort t.kr. 5, hvis bogførte værdig udgør t.kr.539 .		
Til sikkerhed for ejerforening har selskabet udstedt ejerpantebrev stort t.kr. 5, hvis bogførte værdig udgør t.kr.447 .		
Til sikkerhed for ejerforening har selskabet udstedt ejerpantebrev stort t.kr. 5, hvis bogførte værdig udgør t.kr.551 .		

5) **Oplysning om ejerskab**

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Søren Nim Holding ApS, CVR nr. 30 51 61 09

John Junge Hansen Holding ApS, CVR nr. 30 51 60 79