

# SJ Bolig ApS

Eriksgade 10, 9700 Brønderslev  
CVR-nr. 41 09 82 36

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 22. september 2025

---

Jesper Brix Kjelgaard

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tørvet 10  
DK-9700 Brønderslev  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 98 82 32 88  
broenderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is displayed in white text on a red triangular background. The letters 'BDO' are in a bold, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

# Indholdsfortegnelse

## [Selskabsoplysninger](#)

[Selskabsoplysninger](#) 3

## **Erklæringer**

[Ledelsespåtegning](#) 4

[Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger](#) 5

## [Ledelsesberetning](#)

[Ledelsesberetning](#) 6

## **Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025**

[Resultatopgørelse](#) 7

[Balance](#) 8-9

[Egenkapitalopgørelse](#) 10

[Noter](#) 11

[Anvendt regnskabspraksis](#) 12-13

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** SJ Bolig ApS  
Eriksgade 10  
9700 Brønderslev

CVR-nr.: 41 09 82 36  
Stiftet: 18. januar 2020  
Kommune: Brønderslev  
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

**Direktion** Jesper Brix Kjelgaard  
Sebastian Jørgensen

**Revisor** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Torvet 10  
9700 Brønderslev

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for SJ Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børnderslev, den 22. september 2025

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jesper Brix Kjelgaard

\_\_\_\_\_  
Sebastian Jørgensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapital ejeren i SJ Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SJ Bolig ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Brønderslev, den 22. september 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Jacob Rask  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35391

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at købe og sælge samt opføre og projektere fast ejendom til salg og udlejning til helårsbeboelse

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.987.833</b>	<b>1.886.875</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-245.180	-228.277
Andre driftsomkostninger		0	-43.720
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.742.653</b>	<b>1.614.878</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-1.175.328	-1.252.287
<b>Resultat før skat</b>		<b>567.325</b>	<b>362.591</b>
Skat af årets resultat	1	-178.750	-139.590
<b>Årets resultat</b>		<b>388.575</b>	<b>223.001</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		388.575	223.001
<b>I alt</b>		<b>388.575</b>	<b>223.001</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		25.434.764	25.679.944
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2</b>	<b>25.434.764</b>	<b>25.679.944</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.434.764</b>	<b>25.679.944</b>
Likvide beholdninger		311.795	374.008
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>311.795</b>	<b>374.008</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.746.559</b>	<b>26.053.952</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.798.507	1.409.932
<b>Egenkapital</b>		<b>1.838.507</b>	<b>1.449.932</b>
<hr/>			
Gæld til pengeinstitutter		19.740.482	20.364.259
Selskabsskat		143.750	124.590
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>19.884.232</b>	<b>20.488.849</b>
<hr/>			
Gæld til pengeinstitutter		615.229	603.119
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.535	18.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.717.113	2.599.087
Selskabsskat		109.590	330.389
Anden gæld		146	133
Deposita		526.650	526.500
Periodeafgrænsningsposter		28.557	37.943
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.023.820</b>	<b>4.115.171</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>23.908.052</b>	<b>24.604.020</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>25.746.559</b>	<b>26.053.952</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 4

Medarbejderforhold 5

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	40.000	1.409.932	1.449.932
Forslag til resultatdisponering		388.575	388.575
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b>40.000</b>	<b>1.798.507</b>	<b>1.838.507</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	178.750	139.590
	<b>178.750</b>	<b>139.590</b>

## 2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2024	26.248.364
<b>Kostpris 30. juni 2025</b>	<b>26.248.364</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	568.420
Årets afskrivninger	245.180
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2025</b>	<b>813.600</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b>25.434.764</b>

## 3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Gæld til pengeinstitutter	20.355.711	615.229	17.044.078	20.967.378
Selskabsskat	253.340	109.590	0	454.979
	<b>20.609.051</b>	<b>724.819</b>	<b>17.044.078</b>	<b>21.422.357</b>

## 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 20.459 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på 21.090 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 24.266 tkr.

	2024/25	2023/24
<b>5   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SJ Bolig ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.