

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Hostrupsvej 26, 1.2  
3400 Hillerød  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Sjælsø Allé 1-7 P/S**

**Lyngebækgårds Alle 4, 2990 Nivå**

**CVR-nr. 38 24 26 60**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. maj 2025.

---

**Linea Rothe Conforti**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Sjælsø Allé 1-7 P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 12. maj 2025

### Direktion

Jakob Venø Schougaard  
Direktør

### Bestyrelse

Ib Henrik Rønje  
Bestyrelsesformand

Linea Rothe Conforti  
Bestyrelsesmedlem

Jakob Venø Schougaard  
Bestyrelsesmedlem

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kapitalejeren i Sjælsø Allé 1-7 P/S**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sjælsø Allé 1-7 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Hillerød, den 12. maj 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin  
statsautoriseret revisor  
mne30140

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Sjælsø Allé 1-7 P/S Lyngbækgårds Alle 4 2990 Nivå
	CVR-nr.: 38 24 26 60 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Ib Henrik Rønje, Bestyrelsesformand Linea Rothe Conforti, Bestyrelsesmedlem Jakob Venø Schougard, Bestyrelsesmedlem
<b>Direktion</b>	Jakob Venø Schougaard, Direktør
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Hostrupsvej 26 3400 Hillerød
<b>Modervirksomhed</b>	Kongeegen A/S

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.910.618</b>	<b>4.749</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	5.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	18.511	292
Andre finansielle indtægter	36.925	6
2 Øvrige finansielle omkostninger	-3.663.017	-3.357
<b>Årets resultat</b>	<b>1.303.037</b>	<b>6.690</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	7.400
Overføres til overført resultat	1.303.037	0
Disponeret fra overført resultat	0	-710
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.303.037</b>	<b>6.690</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	120.000.000	120.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	120.000.000	120.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>120.000.000</b>	<b>120.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	102.591	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	7.338
	Tilgodehavender i alt	102.591	7.338
	Likvide beholdninger	1.696.125	1.255
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.798.716</b>	<b>8.593</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>121.798.716</b>	<b>128.593</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2024	2023
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	43.125.174	41.822
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	7.400
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>43.625.174</b>	<b>49.722</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	75.078.910	75.812
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	75.078.910	75.812
5	Kortfristet del af langfristet gæld	723.852	572
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	193
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.049	75
	Gæld til tilknyttede virksomheder	43.714	0
	Anden gæld	2.273.017	2.219
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.094.632	3.059
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>78.173.542</b>	<b>78.871</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>121.798.716</b>	<b>128.593</b>

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

**6 Oplysninger om dagsværdi**

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er, at drive virksomhed med investering i fast ejendom og anden efter bestyrelsens skøn hermed beslægtet virksomhed.

	2024 kr.	2023 t.kr.
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	3.663.017	3.357
	<b>3.663.017</b>	<b>3.357</b>

## Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 t.kr.
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	93.562.261	93.562
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>93.562.261</b>	<b>93.562</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	26.437.739	21.438
Årets regulering til dagsværdi	0	5.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>26.437.739</b>	<b>26.438</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>120.000.000</b>	<b>120.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	31/12 2024
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	4,52
<b>Følsomhedsanalyse</b>	

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med t.kr. 5.724. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende t.kr. 43.625 til t.kr. 37.901.

## 4. Virksomhedskapital

Kommanditaktiekapitalen består af 500 kommanditaktier a kr. 1.000 og multipla heraf.

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2024 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til pengeinstitutter	75.802.762	723.852	75.078.910	71.903.971
	<u>75.802.762</u>	<u>723.852</u>	<u>75.078.910</u>	<u>71.903.971</u>

### 6. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2024	<u>120.000.000</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter har selskabet udstedt pantebreve for nom. t.kr. 77.515 vedrørende gæld for t.kr. 75.803, er der givet pant i investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 120.000.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Sjælsø Allé 1-7 P/S 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### **Skat af årets resultat**

Der indregnes ikke skatter, da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat på baggrund af markedsrapporter og danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jakob Venø Schougaard

### Direktør

Serienummer: 92533fd3-f8ee-45b4-bcb7-86d72414e6dd

IP: 95.166.xxx.xxx

2025-05-12 11:39:41 UTC



## Jakob Venø Schougaard

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 92533fd3-f8ee-45b4-bcb7-86d72414e6dd

IP: 95.166.xxx.xxx

2025-05-12 11:39:41 UTC



## Ib Henrik Rønje

### Bestyrelsesformand

Serienummer: 61d4208c-20b3-4c19-b14b-d58949de5330

IP: 95.166.xxx.xxx

2025-05-14 20:39:12 UTC



## Linea Rothe Conforti

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d010de5e-01d7-4958-8827-0f6ff67788fe

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-06-02 09:01:25 UTC



## Claus Koskelin

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR:  
34209936

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: a177889e-e1cf-43ed-b293-7c6658ed8958

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-06-02 10:12:05 UTC



## Linea Rothe Conforti

### Dirigent

Serienummer: d010de5e-01d7-4958-8827-0f6ff67788fe

IP: 82.163.xxx.xxx

2025-06-03 10:31:41 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.