

---

# SORGENFRIVEJ 17 ApS

**CVR-nr.: 29782253**

Jessens Mole 7D 2 1  
5700 Svendborg

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**19/05/2025**

---

**Peter Jarlby**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      SORGENFRIVEJ 17 ApS  
Jessens Mole 7D 2 1  
5700 Svendborg  
e-mailadresse: peter@jarlby.dk  
CVR-nr.:            29782253  
Regnskabsår:    01/01/2024 - 31/12/2024

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom og anden investeringsvirksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på kr. 232.36 Årets overskud anvendes således:

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| Årets resultat            | 232.376 |
| Henlagt efter indre værdi | 0       |
| Forslag til udbytte       | 0       |
| I alt overført næste år   | 232.376 |

Egenkapitalen udgør herefter kr. 3.112.581 Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabet aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Sorgenfrivej 17 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger til ejendomme samt eksterne omkostninger.

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 administration.

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 samt tillæg og godtgørelser under aconto-skatteordningen 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 poster direkte i egenkapitalen.

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

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

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsjendomme 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 af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens 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".

Investeringsjendomme 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 ejendomme".

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### **Selskabsskat 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 og for betalte aconto skatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 på egenkapitalen.

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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

#### **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.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

|   | Note | 2024<br>kr.    | 2023<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>      |      | <b>362.335</b> | <b>342.750</b> |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b> |      | <b>362.335</b> | <b>342.750</b> |
| Øvrige finansielle omkostninger         |      | -64.418        | -34.745        |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>       |      | <b>297.917</b> | <b>308.005</b> |
| Skat af årets resultat                  |      | -65.542        | -67.761        |
| <b>Årets resultat</b>                   |      | <b>232.375</b> | <b>240.244</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>  |      |                |                |
| Overført resultat                       |      | 232.375        | 240.244        |
| <b>I alt</b>                            |      | <b>232.375</b> | <b>240.244</b> |

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

|                                       | Note | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|
|                                       |      | kr.              | kr.              |
| Investeringsjendomme                  |      | 7.560.000        | 7.560.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> |      | <b>7.560.000</b> | <b>7.560.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>            |      | <b>7.560.000</b> | <b>7.560.000</b> |
| Likvide beholdninger                  |      | 70.038           | 84.410           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        |      | <b>70.038</b>    | <b>84.410</b>    |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  |      | <b>7.630.038</b> | <b>7.644.410</b> |

## Balance 31. december 2024

### Passiver

|   | Note | 2024             | 2023             |
|---|------|------------------|------------------|
|   |      | kr.              | kr.              |
| Registreret kapital mv.   |      | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat   |      | 2.987.581        | 2.755.206        |
| <b>Egenkapital i alt</b>  |      | <b>3.112.581</b> | <b>2.880.206</b> |
| Hensættelse til udskudt skat  |      | 850.972          | 850.972          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>   |      | <b>850.972</b>   | <b>850.972</b>   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 18.467           | 12.000           |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder                             |      | 3.353.096        | 3.570.917        |
| Skyldig selskabsskat  |      | 65.542           | 67.761           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 229.380          | 262.554          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                |      | <b>3.666.485</b> | <b>3.913.232</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>   |      | <b>3.666.485</b> | <b>3.913.232</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>   |      | <b>7.630.038</b> | <b>7.644.410</b> |

|  | Note |
|--|------|
| Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser | 1    |

# Noter

## 1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen 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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Højeste afkastprocent 5,00 %

Laveste afkastprocent 4,00 %

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jarlby Holding ApS, CVR-nr. 28655886, som 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.

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
|                              | <b>2024</b> |
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0           |