

CARL JACOBSENS VEJ 29-37 ApS

Farumvej 38
3660 Stenløse

CVR-nr. 20076704

Årsrapport for 2024

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. maj 2025

Philip Nyhom
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for CARL JACOBSENS VEJ 29-37 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. maj 2025

Direktion

Flemming Stilund Vinzent
Direktør

Bestyrelse

Sarah Vang Didrichsen
Formand

Flemming Stilund Vinzent
Medlem

Mattias Noer
Medlem

CARL JACOBSENS VEJ 29-37 ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i CARL JACOBSENS VEJ 29-37 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CARL JACOBSENS VEJ 29-37 ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 revisoreres 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 opstilling 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 5. maj 2025

HARBOE CONSULT ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED

CVR-nr. 35649417

John Petersson
Statsautoriseret revisor
mne29420

CARL JACOBSENS VEJ 29-37 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	CARL JACOBSENS VEJ 29-37 ApS Farumvej 38 3660 Stenløse
CVR-nr.	20076704
Stiftelsesdato	15. maj 1997
Hjemsted	Egedal
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Bestyrelse	Sarah Vang Didrichsen Flemming Stilund Vinzent, Direktør Mattias Noer
Direktion	Flemming Stilund Vinzent
Moderselskab	BJ Holding A/S
Revisor	HARBOE CONSULT ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED Jens Kofods Gade 1, 4. tv. 1268 København K
CVR-nr.	35649417

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve, eje, udvikle og drive ejendomme samt hermed forbunden virksomhed efter bestyrelsens skøn.

Selskabets aktivitet er for nærværende udvikling og drift af ejendommen beliggende Carl Jacobsens Vej 29-37 i Valby.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 5.154.017, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 42.644.610, og en egenkapital på kr. 23.766.743.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for CARL JACOBSENS VEJ 29-37 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning repræsenterer primært indtægter fra udlejningsejendomme, der indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder direkte omkostninger i forbindelse med opnåelse af nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		2.321.927	2.242.216
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		5.000.000	0
Driftsresultat		7.321.927	2.242.216
Andre finansielle indtægter		7.457	5.436.085
Finansielle omkostninger	1	-721.415	-544.516
Resultat før skat		6.607.969	7.133.785
Skat af årets resultat	2	-1.453.952	-1.569.465
Årets resultat		5.154.017	5.564.320
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		2.000.000	1.000.000
Overført resultat		3.154.017	4.564.320
Resultatdisponering		5.154.017	5.564.320

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	40.000.000	35.000.000
Materielle anlægsaktiver		40.000.000	35.000.000
Anlægsaktiver		40.000.000	35.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		311.451	328.842
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.317.808
Tilgodehavender		311.451	1.646.650
Likvide beholdninger		2.333.159	2.338.415
Omsætningsaktiver		2.644.610	3.985.066
Aktiver		42.644.610	38.985.065

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.020.000	1.020.000
Overført resultat		20.746.743	17.592.726
Udbytte for regnskabsåret		2.000.000	1.000.000
Egenkapital		23.766.743	19.612.726
Hensættelser til udskudt skat		2.216.760	1.116.760
Hensatte forpligtelser		2.216.760	1.116.760
Gæld til realkreditinstitutter		13.871.069	14.398.363
Deposita		1.180.257	1.155.090
Langfristede gældsforpligtelser	4	15.051.326	15.553.453
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		526.370	505.731
Leverandører af varer og tjenesteydelser		135.289	113.021
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		353.952	1.555.834
Anden gæld		344.649	284.776
Periodeafgrænsningsposter		249.521	242.765
Kortfristede gældsforpligtelser		1.609.781	2.702.126
Gældsforpligtelser		16.661.107	18.255.579
Passiver		42.644.610	38.985.065
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.020.000	17.592.726	1.000.000	19.612.726
Betalt udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	3.154.017	2.000.000	5.154.017
Egenkapital 31. december 2024	1.020.000	20.746.743	2.000.000	23.766.743

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2024	2023
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	721.415	544.516
	721.415	544.516
2. Skat af årets resultat		
Selskabsskat, aktuel	353.952	1.555.834
Reg. af udskudt skat	1.100.000	13.631
	1.453.952	1.569.465
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	32.000.000	32.000.000
Kostpris ultimo	32.000.000	32.000.000
Opskrivninger primo	3.000.000	3.000.000
Årets opskrivninger	5.000.000	0
Opskrivninger ultimo	8.000.000	3.000.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	40.000.000	35.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendom
Ejendommen er indregnet og målt til tkr. 40.000 svarende til et forrentningskrav på 6,0%. En forøgelse af forrentningskravet på 1,0%-point vil reducere dagsværdien med kr. 5,5 mio.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.871.069	526.370	11.551.152
Deposita	1.180.257	0	0
	15.051.326	526.370	11.551.152

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for BJ Holding A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.397 (2023: t.kr. 14.904), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 40.000 (2023: t.kr. 35.000).