

# **SHJ79 HOLDING ApS**

Ordrup Jagtvej 115, 2920 Charlottenlund

**CVR-nr. 29 22 48 54**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2026

---

Steen Haubjerg Johansen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for SHJ79 HOLDING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 10. april 2026

### Direktion

Steen Haubjerg Johansen

 **bakertilly**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejeren i SHJ79 HOLDING ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SHJ79 HOLDING ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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 for 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 selskabet, 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 10. april 2026

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Peter Aagesen  
statsautoriseret revisor  
mne41287

 **bakertilly**

## Selskabsoplysninger

Selskabet SHJ79 HOLDING ApS  
Ordrup Jagtvej 115  
2920 Charlottenlund  
CVR-nr.: 29224854  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025  
Stiftet: 30. december 2005  
Hjemsted: Gentofte

Direktion Steen Haubjerg Johansen

Revisor Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 35257691  
Poul Bundgaards Vej 1, 1.  
2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i direkte eller gennem andre selskaber at drive handel og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 3.051.018, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 11.965.827.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-71.600</b>	<b>-68.650</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.618.523	0
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		1.425.963	830.062
Finansielle indtægter		78.132	126.268
Finansielle omkostninger		0	-4.181
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.051.018</b>	<b>883.499</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>3.051.018</b>	<b>883.499</b>

### Forslag til resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte		250.000	250.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.523.341	763.318
Overført resultat		277.677	-129.819
		<b>3.051.018</b>	<b>883.499</b>

## Balance 31. december

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	5.282.669	0
Kapitalandele i kapitalinteresser	3	2.810.113	2.530.018
Andre værdipapirer og kapitalandele		500.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>8.592.782</b>	<b>2.530.018</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.592.782</b>	<b>2.530.018</b>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		93.727	245.727
Andre tilgodehavender		3.231.560	3.018.949
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.325.287</b>	<b>3.264.676</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>82.633</b>	<b>3.503.615</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.407.920</b>	<b>6.768.291</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>12.000.702</b>	<b>9.298.309</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.170.375	647.034
Overført resultat		<u>8.670.452</u>	<u>8.392.775</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>11.965.827</u></b>	<b><u>9.164.809</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	7.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		<u>27.375</u>	<u>126.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>34.875</u></b>	<b><u>133.500</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>34.875</u></b>	<b><u>133.500</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>12.000.702</u></b>	<b><u>9.298.309</u></b>
Eventualforpligtelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået ekstraordina- udbytte	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	647.034	8.392.775	0	9.164.809
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-250.000	-250.000
Årets resultat	0	2.523.341	277.677	250.000	3.051.018
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>3.170.375</b>	<b>8.670.452</b>	<b>0</b>	<b>11.965.827</b>

## Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb	3.500.000	0
Overførsler i årets løb	<u>308.054</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>3.808.054</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Årets resultat	1.985.663	0
Udbytte modtaget	-756.188	0
Overførsler i årets løb	612.279	0
Afskrivning på goodwill	<u>-367.139</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>1.474.615</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>5.282.669</u></b>	<b><u>0</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
LOKALBOLIG HVIDOVRE ApS	Hvidovre	66,67%	2.705.506	2.580.506
LOKALBOLIG RØDOVRE ApS	Rødovre	66,67%	477.986	397.986

## Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>3 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar	1.882.984	1.899.651
Tilgang i årets løb	1.000.000	0
Afgang i årets løb	-1.460.578	-16.667
Overførsler i årets løb	<u>-308.054</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>1.114.352</u>	<u>1.882.984</u>
Værdireguleringer 1. januar	647.034	926.383
Årets afgang	1.376.386	-70.969
Årets resultat	667.089	1.002.835
Udbytte modtaget	-278.534	-1.042.667
Overførsler i årets løb	-612.279	0
Afskrivning på goodwill	<u>-103.935</u>	<u>-168.548</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>1.695.761</u>	<u>647.034</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.810.113</u></b>	<b><u>2.530.018</u></b>

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
LokalBolig Brønshøj / Vanløse ApS	Brønshøj	50%	1.330.918	1.280.918
S & J EJENDOMME ApS	Charlottenlund	50%	1.783.062	29.357
SAJ Ejendomme ApS	Kongens Lyngby	50%	664.078	23.903

## 4 Eventualforpligtelser

### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkautions for kapitalinteressers mellemværende med pengeinstitut.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SHJ79 HOLDING ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for SHJ79 HOLDING ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

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