

  
**S & J EJENDOMME ApS**

Ordrup Jagtvej 115, 2920 Charlottenlund

**CVR-nr. 36 08 96 95**


**Årsrapport for perioden**

**1. januar til 31. december 2024**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. januar 2025

---

Jesper Strøm  
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 2024 for S & J EJENDOMME 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 29. januar 2025

### Direktion

Jesper Strøm

Steen Haubjerg Johansen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejerne i S & J EJENDOMME ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for S & J EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 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 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 29. januar 2025

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

Peter Aagesen  
statsautoriseret revisor  
mne41287

## Selskabsoplysninger

Selskabet	S & J EJENDOMME ApS Ordrup Jagtvej 115 2920 Charlottenlund CVR-nr.: 36 08 96 95 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024 Stiftet: 11. september 2014 Hjemsted: Gentofte
Direktion	Jesper Strøm Steen Haubjerg Johansen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 388.063, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 1.753.704.

### 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	2024	2023
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>655.350</b>	<b>765.157</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-126.507	-118.915
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>528.843</b>	<b>646.242</b>
Finansielle indtægter		503.584	1.453
Finansielle omkostninger		-532.312	-385.262
<b>Resultat før skat</b>		<b>500.115</b>	<b>262.433</b>
Skat af årets resultat	1	-112.052	-57.698
<b>Årets resultat</b>		<b>388.063</b>	<b>204.735</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		388.063	204.735
		<b>388.063</b>	<b>204.735</b>

## Balance 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	7.182.877	7.478.985
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.182.877</b>	<b>7.478.985</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.182.877</b>	<b>7.478.985</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		171.763	0
Andre tilgodehavender		262.318	69.763
Udskudt skatteaktiv		145.403	107.679
<b>Tilgodehavender</b>		<b>579.484</b>	<b>177.442</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>723.417</b>	<b>421.891</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.302.901</b>	<b>599.333</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.485.778</b>	<b>8.078.318</b>

## Balance 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.703.704	1.315.641
<b>Egenkapital</b>		<b>1.753.704</b>	<b>1.365.641</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.105.817	6.292.104
Deposita		22.000	36.485
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>6.127.817</b>	<b>6.328.589</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	283.490	353.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.608	21.482
Selskabsskat		147.776	8.806
Anden gæld		152.383	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>604.257</b>	<b>384.088</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.732.074</b>	<b>6.712.677</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.485.778</b>	<b>8.078.318</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	1.315.641	1.365.641
Årets resultat	0	388.063	388.063
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>1.703.704</b>	<b>1.753.704</b>

## Noter

	2024	2023		
	kr.	kr.		
<b>1 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	149.776	80.806		
Årets udskudte skat	-37.724	-23.108		
	<b>112.052</b>	<b>57.698</b>		
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>				
		Grunde og byg- ninger		
		kr.		
Kostpris 1. januar		8.190.708		
Tilgang i årets løb		120.000		
Afgang i årets løb		-289.601		
Kostpris 31. december		8.021.107		
Af- og nedskrivninger 1. januar		717.515		
Årets afskrivninger		120.715		
Af- og nedskrivninger 31. december		838.230		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>7.182.877</b>		
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar	31. december	næste år	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.292.104	6.389.307	283.490	5.066.450
Deposita	36.485	22.000	0	0
	<b>6.328.589</b>	<b>6.411.307</b>	<b>283.490</b>	<b>5.066.450</b>

## Noter

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.384 t.kr., er der givet pant nom. 7.829 t.kr. i ovenstående ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 7.189 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 45 t.kr. til sikkerhed for E/F Hvidovre Torv 2, MFL, Kildegården

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for S & J EJENDOMME ApS for 2024 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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt opkrævede fællesomkostninger mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående 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 samt for betalte acontoskatter.

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 nettorealisationsværdi.

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 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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

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