
SJØDAHL & CO. EJENDOMME ApS

CVR-nr.: 33250266

Damgårdsvej 23
3460 Birkerød

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

30/06/2024

Peer Sjødahl
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SJØDAHL & CO. EJENDOMME ApS Damgårdsvej 23 3460 Birkerød e-mailadresse: psj@sjodahl-co.dk CVR-nr.: 33250266 Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023
Revisor	MBA STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Landemærket 10, 6 1119 København K DK Danmark CVR-nr.: 33150482 P-enhed: 1016290358

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for SJØDAHL & CO. EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 10/04/2024

Direktion

Peer Sjødahl

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SJØDAHL & CO. EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SJØDAHL & CO. EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedr. fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1, hvor det fremgår at selskabet endnu ikke har indgået en langsigtet finansieringsløsning. Det er ledelsens forventning, at der vil blive indgået en langsigtet finansieringsløsning i det kommende år. Koncernledelsen har tilkendegivet, at gæld til tilknyttede virksomheder træder tilbage overfor øvrige kreditorer, hvorfor regnskabet er aflagt efter principperne for fortsat drift. Vi er enige med selskabets ledelse heri.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og

opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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 K, den 10/04/2024

MBA STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR-nr.: 33150482
Michael Bo Andersen, mne29496
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsvirksomhed samt hermed beslægtede virksomhed.

Selskabet har i regnskabsåret udlejet ejendommen Tuborgvej 16 i Hellerup.

Selskabets endelige langsigtede finansieringsløsning var ikke færdigforhandlet på tidspunktet for regnskabsrets udarbejdelse. Det er dog ledelsens vurdering at en langfristet finansieringsløsning vil blive etableret i det kommende regnskabsår. Der henvises til note 1 i regnskabet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -195.449, samlede aktiver på kr. 26.891.373, og en egenkapital på kr. -1.407.544

Begivenheder efter regnskabsrets afslutning

Der er efter regnskabsrets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Andre informationer

Selskabet har tabt mere end halvdelen af sin kapital, hvorfor ledelsen har iværksat tiltag til reetablering af denne.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter ved salg og udlejning indgår i nettoomsætningen på tidspunktet for risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætning opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er sammendraget til én post benævnt bruttofortjeneste.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver. Anlægsaktiver afskrives linært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og scrapværdier.

	Brugstid	Scrapværdi
Indretning af lejede lokaler	10 år	0

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, indretning af lejede lokaler samt driftsmateriel og inventar. Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver omfatter endvidere indretning af lejede lokaler samt driftsmateriel og inventar. Disse materielle anlægsaktiver måles også til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

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. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. 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.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, hvilket er for korte og uforrentede variabelt forrentede gældsforpligtelser, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.385.256	82.877
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	0
Resultat af ordinær primær drift		1.385.256	82.877
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-1.635.832	-920.255
Ordinært resultat før skat		-250.576	-837.378
Skat af årets resultat		55.127	187.238
Årets resultat		-195.449	-650.140
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-195.449	-650.140
I alt		-195.449	-650.140

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		26.072.581	28.233.509
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		26.072.581	28.233.509
Anlægsaktiver i alt		26.072.581	28.233.509
Udskudte skatteaktiver		406.590	351.463
Tilgodehavender i alt		406.590	351.463
Likvide beholdninger		412.202	36.754
Omsætningsaktiver i alt		818.792	388.217
AKTIVER I ALT		26.891.373	28.621.726

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		150.000	150.000
Overført resultat		-1.557.544	-1.362.095
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		-1.407.544	-1.212.095
Gæld til banker		5.136.480	5.277.434
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	5.136.480	5.277.434
Gæld til banker		11.989.055	19.425.944
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.206	742.984
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		10.891.098	9.278.863
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		266.078	386.030
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		23.162.437	29.833.821
Gældsforpligtelser i alt		28.298.917	29.833.821
PASSIVER I ALT		26.891.373	28.621.726

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Renter til tilknyttede virksomheder	424.235	0

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2023	2022
Gæld der forfalder inden for 1 år	11.989.055	130.795
Gæld der forfalder mellem 1-5 år	682.049	12.489.700
Gælder der forfalder efter 5 år	4.454.431	4.644.521
Gæld i alt	17.125.536	17.265.016

3. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har ved regnskabsårets afslutning, ikke færdig forhandlet en langsigtet finansieringsløsning af selskabet ejendom. Det er ledelsens vurdering at med koncernens opbakning og sikkerhedsstillelse, da kan det forventes at der indgås en langsigtet finansieringsløsning i det kommende år. Selskabets gæld til tilknyttede virksomheder på i alt kr. 10.891.098, træder i et år tilbage overfor øvrige kreditorer. Baseret herpå er det ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig finansiering, hvorfor regnskabet aflægges efter principperne for fortsat drift.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendomme er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Der er stillet sikkerhed for i alt kr. 18.263.000.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2023
	0