

## CARL JACOBSENS VEJ 29-37 ApS

Farumvej 38  
Ganløse  
3660 Stenløse

CVR-nr. 20076704

## Årsrapport for 2022

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16. marts 2023

---

Philip Nyholm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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 16. marts 2023

### 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 2022 - 31. december 2022 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 16. marts 2023

**Harboe Consult ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED**

CVR-nr. 35649417

John Petersson  
Statsautoriseret revisor  
mne29420

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	CARL JACOBSENS VEJ 29-37 ApS Farumvej 38 Ganløse 3660 Stenløse
E-mail	sarah@sotofte.dk
CVR-nr.	20076704
Stiftelsesdato	15. maj 1997
Hjemsted	Egedal
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Bestyrelse</b>	Sarah Vang Didrichsen Flemming Stilund Vinzent, Direktør Mattias Noer
<b>Direktion</b>	Flemming Stilund Vinzent
<b>Moderselskab</b>	BJ Holding A/S
<b>Revisor</b>	Harboe Consult ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED Grønningen 17, st.th. 1270 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 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 1.271.122, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 37.037.572, og en egenkapital på kr. 15.048.406.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for CARL JACOBSENS VEJ 29-37 ApS for 2022 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.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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).

## 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 erhvervestidspunktet 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 investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

### Egenkapital

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

### 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 acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.057.239</b>	<b>2.055.451</b>
Finansielle indtægter	1	3.545	57.330
Finansielle omkostninger	2	-431.102	-403.421
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.629.681</b>	<b>1.709.360</b>
Skat af årets resultat		-358.560	-376.171
<b>Årets resultat</b>		<b>1.271.121</b>	<b>1.333.189</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		1.000.000	5.000.000
Overført resultat		271.121	-3.666.811
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.271.121</b>	<b>1.333.189</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	35.000.000	35.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>35.000.000</b>	<b>35.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>35.000.000</b>	<b>35.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		299.929	307.425
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	416.088
<b>Tilgodehavender</b>		<b>299.929</b>	<b>723.512</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.737.643</b>	<b>5.264.737</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.037.572</b>	<b>5.988.250</b>
<b>Aktiver</b>		<b>37.037.572</b>	<b>40.988.250</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.020.000	1.020.000
Overført resultat		13.028.406	12.757.285
Udbytte for regnskabsåret		1.000.000	5.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>15.048.406</b>	<b>18.777.285</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.103.129	1.020.670
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.103.129</b>	<b>1.020.670</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.526.258	18.744.447
Deposita		1.110.287	1.051.684
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>19.636.545</b>	<b>19.796.131</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		254.194	252.647
Leverandører af varer og tjenesteydelser		113.021	123.021
Gæld til tilknyttede virksomheder		62.750	0
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		276.101	472.261
Anden gæld		306.427	320.091
Periodeafgrænsningsposter		236.999	226.144
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.249.492</b>	<b>1.394.164</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.886.037</b>	<b>21.190.295</b>
<b>Passiver</b>		<b>37.037.572</b>	<b>40.988.250</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	1.020.000	12.757.285	5.000.000	18.777.285
Betalt udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat	0	271.121	1.000.000	1.271.121
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>1.020.000</b>	<b>13.028.406</b>	<b>1.000.000</b>	<b>15.048.406</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2022	2021
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.545	57.330
	<b>3.545</b>	<b>57.330</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	431.102	403.421
	<b>431.102</b>	<b>403.421</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	32.000.000	32.000.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>32.000.000</b>	<b>32.000.000</b>
Opskrivninger primo	3.000.000	3.000.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>35.000.000</b>	<b>35.000.000</b>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendom  
Ejendommen er indregnet og målt til tkr. 35.000 svarende til et forrentningskrav på 6%. En forøgelse af forrentningskravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien med kr. 2,7 mio.

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	18.526.258	254.194	16.520.769
Deposita	1.110.287	0	0
	<b>19.636.545</b>	<b>254.194</b>	<b>16.520.769</b>

**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. 18.745 (2021: t.kr. 18.997), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 35.000 (2021: t.kr. 35.000).