



## S Ejendomme II ApS

Stendyssevej 58  
3540 Lyngø  
CVR-nr. 35225994

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
09.02.2024

---

**Brian Rømer**  
dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

S Ejendomme II ApS  
Stendyssevej 58  
3540 Lyngø

CVR-nr.: 35225994  
Hjemsted: Allerød  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Brian Rømer, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for S Ejendomme II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 09.02.2024

**Direktion**

**Brian Rømer**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i S Ejendomme II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for S Ejendomme II ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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 09.02.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Christina Nilsson**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne44182

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af handel med samt udlejning af fast ejendom samt udøvelse af al dermed beslægtet virksomhed.

Årets resultat viser et overskud på 47 t.kr. mod et overskud i 2022 på 59 t.kr.

Selskabets ledelse har revurderet scrapværdien og afskrivningsperioden for selskabets ejendom, hvilket har medført, at der i 2023 ikke er foretaget afskrivninger på ejendommen. Ejendommens regnskabsmæssige værdi anses for at svare til den forventede restværdi efter afsluttet brugstid.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>90.542</b>	<b>106.033</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(34.221)	(33.694)
<b>Resultat før skat</b>		<b>56.321</b>	<b>72.339</b>
Skat af årets resultat	2	(9.567)	(13.091)
<b>Årets resultat</b>		<b>46.754</b>	<b>59.248</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		46.754	59.248
<b>Resultatdisponering</b>		<b>46.754</b>	<b>59.248</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		1.131.206	1.131.206
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>1.131.206</b>	<b>1.131.206</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.131.206</b>	<b>1.131.206</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	23.884
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>23.884</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>87.504</b>	<b>54.792</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>87.504</b>	<b>78.676</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.218.710</b>	<b>1.209.882</b>



**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		172.155	125.401
<b>Egenkapital</b>		<b>252.155</b>	<b>205.401</b>
Gæld til realkreditinstitutter		397.524	440.375
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>397.524</b>	<b>440.375</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	42.966	57.378
Modtagne forudbetalinger fra kunder		37.829	43.926
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.859	15.043
Gæld til tilknyttede virksomheder		405.517	373.239
Skyldige sambeskatningsbidrag		9.567	13.091
Anden gæld		58.293	61.429
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>569.031</b>	<b>564.106</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>966.555</b>	<b>1.004.481</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.218.710</b>	<b>1.209.882</b>
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	125.401	205.401
Årets resultat	0	46.754	46.754
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>172.155</b>	<b>252.155</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	19.187	17.754
Renteomkostninger i øvrigt	15.034	15.940
	<b>34.221</b>	<b>33.694</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	9.567	13.091
	<b>9.567</b>	<b>13.091</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	1.260.159
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.260.159</b>
Af- og nedskrivninger primo	(128.953)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(128.953)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.131.206</b>

## 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	42.966	57.378	397.524	238.643
	<b>42.966</b>	<b>57.378</b>	<b>397.524</b>	<b>238.643</b>

## 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

## **6 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MSN Services ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Nykredit har pant i ejendommen, hvor gælden udgør 440 t.kr. pr. 31.12.2023.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

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

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

	<b>Brugtid</b>
Bygninger	50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.