



## S Ejendomme II ApS

Stendyssevej 58  
3540 Lyngø  
CVR-nr. 35225994

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
10.02.2023

---

**Brian Rømer**  
dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

S Ejendomme II ApS

Stendyssevej 58

3540 Lyngø

CVR-nr.: 35225994

Hjemsted: Allerød

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Brian Rømer, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 10.02.2023

**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 01.01.2022 - 31.12.2022 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 10.02.2023

## **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 59 t.kr., hvilket vurderes tilfredsstillende.

Selskabets ledelse har revurderet scrapværdien og afskrivningsperioden for selskabets ejendom, hvilket har medført, at der i 2022 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 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>106.033</b>	<b>36.815</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(33.694)	(33.263)
<b>Resultat før skat</b>		<b>72.339</b>	<b>3.552</b>
Skat af årets resultat	2	(13.091)	2.042
<b>Årets resultat</b>		<b>59.248</b>	<b>5.594</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		59.248	5.594
<b>Resultatdisponering</b>		<b>59.248</b>	<b>5.594</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 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		23.884	15.850
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	2.042
<b>Tilgodehavender</b>		<b>23.884</b>	<b>17.892</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>54.792</b>	<b>23.665</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>78.676</b>	<b>41.557</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.209.882</b>	<b>1.172.763</b>



**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		125.401	66.153
<b>Egenkapital</b>		<b>205.401</b>	<b>146.153</b>
Gæld til realkreditinstitutter		440.375	498.171
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>440.375</b>	<b>498.171</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	57.378	56.300
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13.164	12.929
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.043	14.859
Gæld til tilknyttede virksomheder		373.239	357.527
Skyldige sambeskatningsbidrag		13.091	0
Anden gæld		92.191	86.824
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>564.106</b>	<b>528.439</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.004.481</b>	<b>1.026.610</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.209.882</b>	<b>1.172.763</b>
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	66.153	146.153
Årets resultat	0	59.248	59.248
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>125.401</b>	<b>205.401</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	17.754	16.177
Renteomkostninger i øvrigt	15.940	17.086
	<b>33.694</b>	<b>33.263</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	13.091	0
Refusion i sambeskatning	0	(2.042)
	<b>13.091</b>	<b>(2.042)</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 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	57.378	56.300	440.375	279.559
	<b>57.378</b>	<b>56.300</b>	<b>440.375</b>	<b>279.559</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 498 t.kr. pr. 31.12.2022.

# 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>Brugstid</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.

### Tilgodehavende og skyldig 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.

### 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.