

S & J Ejendomme ApS
c/o Steen Johansen, Ordrup Jagtvej 115, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 36 08 96 95

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2022.

Jesper Strøm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for S & J Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den

Direktion

Jesper Strøm

Steen Haubjerg Johansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i S & J Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for S & J Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 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.

Aarhus, den

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet	S & J Ejendomme ApS c/o Steen Johansen Ordrup Jagtvej 115 2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 36 08 96 95
	Stiftet: 11. september 2014
	Hjemsted: Charlottenlund
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jesper Strøm Steen Haubjerg Johansen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	186.564	528.435
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-79.355	-69.382
Driftsresultat	107.209	459.053
Andre finansielle indtægter	147	0
Øvrige finansielle omkostninger	-235.893	-454.318
Resultat før skat	-128.537	4.735
Skat af årets resultat	28.311	-1.033
Årets resultat	-100.226	3.702
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	3.702
Disponeret fra overført resultat	-100.226	0
Disponeret i alt	-100.226	3.702

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	6.896.713	5.421.422
Materielle anlægsaktiver i alt	6.896.713	5.421.422
Anlægsaktiver i alt	6.896.713	5.421.422
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.420	0
Udsudte skatteaktiver	77.155	48.844
Tilgodehavende selskabsskat	59.000	20.254
Andre tilgodehavender	10	10
Tilgodehavender i alt	140.585	69.108
Likvide beholdninger	281.825	319.774
Omsætningsaktiver i alt	422.410	388.882
Aktiver i alt	7.319.123	5.810.304

Balance 31. december

Passiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	1.131.795	1.232.022
	Egenkapital i alt	<u>1.181.795</u>	<u>1.282.022</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.076.588	4.221.476
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.076.588</u>	<u>4.221.476</u>
2	Kortfristet del af langfristet gæld	147.338	149.963
	Gæld til pengeinstitutter	1.631.579	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	266.559	39.074
	Gæld til kapitalinteressere	15.264	14.965
	Selskabsskat	0	13.244
	Anden gæld	0	89.560
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.060.740</u>	<u>306.806</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.137.328</u>	<u>4.528.282</u>
	Passiver i alt	<u>7.319.123</u>	<u>5.810.304</u>
1	Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	1.232.021	1.282.021
Årets resultat	0	-100.226	-100.226
	50.000	1.131.795	1.181.795

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er, at eje ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2021	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.223.926	147.338	4.076.588	2.948.900
	4.223.926	147.338	4.076.588	2.948.900

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, nom. 4.263 t.kr., er der givet pant for nom. 4.980 t.kr. i ovenstående ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. den 31. december 2021 udgør nom. 6.896 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 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte acon-to skatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jesper Strøm

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-280423190951
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2022 kl.: 10:07:56
Underskrevet med NemID

Steen Haubjerg Johansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-325753580612
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2022 kl.: 14:43:05
Underskrevet med NemID

Brian Christensen

Som Revisor NEM ID
RID: 96815399
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2022 kl.: 13:32:11
Underskrevet med NemID

Jesper Strøm

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-280423190951
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2022 kl.: 13:54:47
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 8f2bc5ktgMP247538848

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.