

---

# ***Sandholt & Pedersen Ejendomme ApS***

Finlandsgade 4, 4690 Haslev

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 20 59 67 75

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/2 2018

Jan Frank Pedersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Sandholt & Pedersen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 28. februar 2018

### **Direktion**

Jan Frank Pedersen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Sandholt & Pedersen Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sandholt & Pedersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 28. februar 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Sandholt & Pedersen Ejendomme ApS  
Finlandsgade 4  
4690 Haslev

CVR-nr.: 20 59 67 75  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Faxe

**Direktion**

Jan Frank Pedersen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70C  
4200 Slagelse

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>408.765</b>	<b>779.068</b>
Personaleomkostninger	2	-74.005	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-72.780	-72.785
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>261.980</b>	<b>706.283</b>
Finansielle indtægter	4	0	41
Finansielle omkostninger	5	-66.224	-78.252
<b>Resultat før skat</b>		<b>195.756</b>	<b>628.072</b>
Skat af årets resultat	6	-43.250	-142.138
<b>Årets resultat</b>		<b>152.506</b>	<b>485.934</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		152.506	485.934
		<b>152.506</b>	<b>485.934</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		4.097.915	4.170.695
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>4.097.915</b>	<b>4.170.695</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.097.915</b>	<b>4.170.695</b>
Andre tilgodehavender		60.946	19
Periodeafgrænsningsposter		35.832	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>96.778</b>	<b>19</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>31.435</b>	<b>7.422</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>128.213</b>	<b>7.441</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.226.128</b>	<b>4.178.136</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		622.208	622.208
Overført resultat		271.813	119.307
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>1.019.021</b>	<b>866.515</b>
Hensættelse til udskudt skat	9	370.027	355.663
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>370.027</b>	<b>355.663</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.381.366	1.567.573
Kreditinstitutter		213.687	722.658
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10</b>	<b>1.595.053</b>	<b>2.290.231</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	190.108	188.800
Kreditinstitutter	10	96.000	69.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		98.210	34.313
Gæld til tilknyttede virksomheder		736.650	201.145
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		17.000	0
Selskabsskat		29.781	132.120
Anden gæld		74.278	39.949
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.242.027</b>	<b>665.727</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.837.080</b>	<b>2.955.958</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.226.128</b>	<b>4.178.136</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme og forretning beslægtet hermed.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	70.391	0
Andre omkostninger til social sikring	3.614	0
	<u>74.005</u>	<u>0</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>72.780</u>	<u>72.785</u>
	<u>72.780</u>	<u>72.785</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>41</u>
	<u>0</u>	<u>41</u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	24.181	1.393
Andre finansielle omkostninger	42.043	76.859
	<u>66.224</u>	<u>78.252</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	28.886	127.776
Årets udskudte skat	<u>14.364</u>	<u>14.362</u>
	<b><u>43.250</u></b>	<b><u>142.138</u></b>
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		<u>4.013.191</u>
Kostpris 31. december		<u>4.013.191</u>
Opskrivninger 1. januar		<u>1.077.983</u>
Opskrivninger 31. december		<u>1.077.983</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		920.479
Årets afskrivninger		<u>72.780</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>993.259</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>4.097.915</u></b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger		<u>622.208</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning</b>		<b><u>3.475.707</u></b>
Afskrives over		<u>50 år</u>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Reserve for op- skrivninger</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	622.208	119.307	866.515
Årets resultat	0	0	152.506	152.506
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>622.208</b>	<b>271.813</b>	<b>1.019.021</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 9 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Materielle anlægsaktiver	370.027	355.663
	<b>370.027</b>	<b>355.663</b>

# Noter til årsregnskabet

## 10 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	623.919	812.300
Mellem 1 og 5 år	<u>757.447</u>	<u>755.273</u>
Langfristet del	1.381.366	1.567.573
Inden for 1 år	<u>190.108</u>	<u>188.800</u>
	<b><u>1.571.474</u></b>	<b><u>1.756.373</u></b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	419.600
Mellem 1 og 5 år	<u>213.687</u>	<u>303.058</u>
Langfristet del	213.687	722.658
Inden for 1 år	<u>96.000</u>	<u>69.400</u>
	<b><u>309.687</u></b>	<b><u>792.058</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
<b>11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.097.915	4.170.695
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for koncernens bankforbindelse:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.400, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	4.097.915	4.170.695

## Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for JP Holding af 4. januar 1910 ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Sandholt & Pedersen ApS - Murermestres bankengagement, som pr. 31/12 - 2017 udgør TDKK 3.583

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sandholt & Pedersen Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter, der indregnes lineært henover lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktionslønninger.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.



# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.