

---

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

Finlandsgade 4, 4690 Haslev

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 20 59 67 75

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 26/4 2017

Jan Frank Pedersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Noter, regnskabspraksis 12

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 26. april 2017

## 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 2016. 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Næstved, den 26. april 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

# 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  
Toldbuen 1  
4700 Næstved

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>779.068</b>	<b>528.996</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-72.785	-75.796
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>706.283</b>	<b>453.200</b>
Finansielle indtægter	3	41	4.602
Finansielle omkostninger	4	-78.252	-83.311
<b>Resultat før skat</b>		<b>628.072</b>	<b>374.491</b>
Skat af årets resultat	5	-142.138	-88.047
<b>Årets resultat</b>		<b>485.934</b>	<b>286.444</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		485.934	286.444
		<b>485.934</b>	<b>286.444</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		4.170.695	4.181.235
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>4.170.695</b>	<b>4.181.235</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.170.695</b>	<b>4.181.235</b>
Andre tilgodehavender		19	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.422</b>	<b>22.861</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.441</b>	<b>22.861</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.178.136</b>	<b>4.204.096</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		622.208	639.025
Overført resultat		119.307	-383.444
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>866.515</b>	<b>380.581</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	355.663	341.301
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>355.663</b>	<b>341.301</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.567.573	1.756.677
Kreditinstitutter		722.658	791.618
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b>2.290.231</b>	<b>2.548.295</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	188.800	170.000
Kreditinstitutter	9	69.400	67.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.313	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		201.145	550.825
Selskabsskat		132.120	77.591
Anden gæld		39.949	38.503
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>665.727</b>	<b>933.919</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.955.958</b>	<b>3.482.214</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.178.136</b>	<b>4.204.096</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

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

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	72.785	75.796
	<u><b>72.785</b></u>	<u><b>75.796</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	4.521
Andre finansielle indtægter	41	81
	<u><b>41</b></u>	<u><b>4.602</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.393	15.441
Andre finansielle omkostninger	76.859	67.870
	<u><b>78.252</b></u>	<u><b>83.311</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	127.776	74.895
Årets udskudte skat	14.362	13.152
	<u><b>142.138</b></u>	<u><b>88.047</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	3.950.946
Tilgang i årets løb	<u>62.245</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	847.700
Årets afskrivninger	<u>72.779</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>920.479</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>4.170.695</u></b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>797.703</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning</b>	<b><u>3.372.992</u></b>
Afskrives over	<u>50 år</u>

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital <u>DKK</u>	Reserve for op- skrivninger <u>DKK</u>	Overført resultat <u>DKK</u>	I alt <u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	125.000	808.487	-552.906	380.581
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>-169.462</u>	<u>169.462</u>	<u>0</u>
Korrigeret egenkapital 1. januar	125.000	639.025	-383.444	380.581
Årets af- og nedskrivning	0	-16.817	16.817	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>485.934</u>	<u>485.934</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>622.208</u></b>	<b><u>119.307</u></b>	<b><u>866.515</u></b>

## Noter til årsregnskabet

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.

	2016 DKK	2015 DKK
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	355.663	341.301
	<b>355.663</b>	<b>341.301</b>

## 9 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	812.300	1.012.000
Mellem 1 og 5 år	755.273	744.677
Langfristet del	1.567.573	1.756.677
Inden for 1 år	188.800	170.000
	<b>1.756.373</b>	<b>1.926.677</b>

### Kreditinstitutter

Efter 5 år	419.600	499.000
Mellem 1 og 5 år	303.058	292.618
Langfristet del	722.658	791.618
Inden for 1 år	69.400	67.000
	<b>792.058</b>	<b>858.618</b>

# Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>10 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	4.170.695	4.181.235
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	4.170.695	4.181.235

## 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.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Sandholt & Pedersen Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af regnskabsposten "Reserve for opskrivninger" under egenkapitalen. Ændringen til årsregnskabsloven medfører, at der kan overføres et beløb fra "Reserve for opskrivninger" til "Overført resultat", begge under "Egenkapitalen", svarende til foretagne afskrivninger på opskrivningen vedrørende grunde og bygninger. Selskabet har opgjort de samlede afskrivninger på opskrivningen korrigeret for udskudt skat til DKK 169.462.

Ændringen har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller hensættelse til udskudt skat, men har betydning for præsentationen af egenkapitalen, således at "Reserve for opskrivninger" reduceres med DKK 169.462, mens "Overført resultat" forøges med DKK 169.462. Selskabet har som følge af praksisændringen foretaget tilpasning af sammenligningstallene for regnskabsåret 2015.

### 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

### Bruttofortjeneste

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

# Noter, regnskabspraksis

## 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.

## 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 samt driftsførsel af mellemregning..

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske 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

## **Noter, regnskabspraksis**

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **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.

### **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, 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.

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 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.

### **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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.



## **Noter, regnskabspraksis**

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 nominel værdi.