
Sandholt & Pedersen Ejendomme ApS

Finlandsgade 4, 4690 Haslev

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 20 59 67 75

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
9 /7 2021

Jan Frank Pedersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 9. juli 2021

Direktion

Jan Frank Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Sandholt & Pedersen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sandholt & Pedersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ringsted, den 9. juli 2021

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
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste		1.324.107	1.536.180
Personaleomkostninger	2	-139.465	-126.117
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-549.807	-469.046
Resultat før finansielle poster		634.835	941.017
Finansielle indtægter	4	0	30.063
Finansielle omkostninger	5	-538.804	-779.203
Resultat før skat		96.031	191.877
Skat af årets resultat	6	-22.127	-42.213
Årets resultat		73.904	149.664

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		73.904	149.664
		73.904	149.664

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		4.036.963	4.110.510
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.304.085	4.060.936
Materielle anlægsaktiver	7	8.341.048	8.171.446
Anlægsaktiver		8.341.048	8.171.446
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		47.460	152.556
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	857.758
Andre tilgodehavender		20.927	22.446
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		2.374	129.805
Periodeafgrænsningsposter		25.752	16.772
Tilgodehavender		96.513	1.179.337
Likvide beholdninger		481.115	83.645
Omsætningsaktiver		577.628	1.262.982
Aktiver		8.918.676	9.434.428

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		425.454	442.271
Overført resultat		839.594	748.874
Egenkapital		1.390.048	1.316.145
Hensættelse til udskudt skat	8	569.654	545.153
Hensatte forpligtelser		569.654	545.153
Gæld til realkreditinstitutter		718.163	896.171
Kreditinstitutter		4.312.500	0
Anden gæld		42.682	0
Langfristede gældsforpligtelser	9	5.073.345	896.171
Gæld til realkreditinstitutter	9	189.762	189.785
Kreditinstitutter	9	669.066	5.390.009
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.373	70.485
Gæld til tilknyttede virksomheder		522.610	770.890
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	680
Anden gæld	9	423.818	255.110
Kortfristede gældsforpligtelser		1.885.629	6.676.959
Gældsforpligtelser		6.958.974	7.573.130
Passiver		8.918.676	9.434.428
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for op-</u> <u>skrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	442.271	748.873	1.316.144
Årets af- og nedskrivning	0	-16.817	16.817	0
Årets resultat	0	0	73.904	73.904
Egenkapital 31. december	125.000	425.454	839.594	1.390.048

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

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

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	133.962	120.803
Andre omkostninger til social sikring	5.503	5.314
	<u>139.465</u>	<u>126.117</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	549.807	469.046
	<u>549.807</u>	<u>469.046</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	30.063
	<u>0</u>	<u>30.063</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	27.562
Andre finansielle omkostninger	538.804	751.641
	<u>538.804</u>	<u>779.203</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-2.374	-129.805
Årets udskudte skat	24.501	172.018
	<u>22.127</u>	<u>42.213</u>

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	4.172.880	4.459.127
Tilgang i årets løb	0	719.408
Kostpris 31. december	<u>4.172.880</u>	<u>5.178.535</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>1.077.983</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>1.077.983</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.140.353	398.190
Årets afskrivninger	<u>73.547</u>	<u>476.260</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.213.900</u>	<u>874.450</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.036.963</u>	<u>4.304.085</u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>545.454</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	<u>3.491.509</u>	<u>4.304.085</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>	<u>5-15 år</u>
	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK

8 Hensættelse til udskudt skat

Materielle anlægsaktiver	692.307	557.977
Låneomkostninger	-12.673	-12.824
Skattemæssigt underskud til fremførsel	<u>-109.980</u>	<u>0</u>
	<u>569.654</u>	<u>545.153</u>

Noter til årsregnskabet

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:

	2020 DKK	2019 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	218.399	325.868
Mellem 1 og 5 år	499.764	570.303
Langfristet del	718.163	896.171
Inden for 1 år	189.762	189.785
	907.925	1.085.956
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	1.552.500	0
Mellem 1 og 5 år	2.760.000	0
Langfristet del	4.312.500	0
Inden for 1 år	669.066	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	5.390.009
Kortfristet del	669.066	5.390.009
	4.981.566	5.390.009
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	42.682	0
Langfristet del	42.682	0
Øvrig kortfristet gæld	423.818	255.110
	466.500	255.110

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.036.963	4.110.510
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	4.036.963	4.110.510
Selskabet har til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitut udstedet virksomhedspant på 1 mio. kr. med sikkerhed i debitorer.		
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 - Muremestres bankengagement.		

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sandholt & Pedersen Ejendomme ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 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

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Noter til årsregnskabet

11 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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-15 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter til årsregnskabet

11 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 gælds metode 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

11 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 låneoptagelsestidspunktet 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.