

**Sandvadsvej 15A ApS**

**Ølsemagle Kirkevej 73**

**4600 Køge**

**(CVR-nr. 32 57 16 97)**

## **Årsrapport for 2021/22**

Regnskabsperiode 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. december 2022

---

Flemming Vincent Vestergaard  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	<b>3</b>
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	<b>4</b>
<b>Årsregnskab for 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>5</b>
Resultatopgørelse	<b>8</b>
Balance	<b>9</b>
Noter	<b>11</b>

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Sandvadsvej 15A ApS  
Ølsemagle Kirkevej 73  
4600 Køge

CVR-nr.: 32 57 16 97  
Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

**Direktion** Karsten Vincent Vestergaard

## Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Sandvadsvej 15A ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 19. december 2022

### Direktion

Karsten Vincent Vestergaard

**Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

4

**Til kapitalejerne i Sandvadsvej 15A ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Sandvadsvej 15A ApS for 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 - opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, som ledelsen 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.

Køge, den 19. december 2022

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 58 99 92

Leo Kjeldsmark  
statsautoriseret revisor  
mne26911

## GENERELT

Årsregnskabet for Sandvadsvej 15A ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning, herunder omkostninger til forsikring, vedligeholdelse og ejendomsskat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, 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 omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Moderselskabet Karsten Vestergaard Holding ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. 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 og eventuel restværdi:

Bygninger, 50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

8

<u>Note</u>	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.870.778</b>	<b>1.723.356</b>
2 Personaleomkostninger	0	22.119
Af- og nedskrivninger	-343.333	-343.333
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.527.445</b>	<b>1.402.142</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-79.729	-78.249
Andre finansielle omkostninger	-63.025	-68.237
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.384.691</b>	<b>1.255.656</b>
3 Skat af årets resultat	-304.614	-276.235
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.080.077</b>	<b>979.421</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.080.077	979.421
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>1.080.077</b>	<b>979.421</b>

Balance pr. 30. juni

9

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Grunde og bygninger	16.937.591	17.280.924
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.937.591</b>	<b>17.280.924</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>16.937.591</b>	<b>17.280.924</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	203.134
Andre tilgodehavender	1.977	50.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.977</b>	<b>253.134</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>499.512</b>	<b>2.292.719</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>501.489</b>	<b>2.545.853</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>17.439.080</b>	<b>19.826.777</b>

Balance pr. 30. juni

10

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.032.709	1.952.632
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>3.157.709</b>	<b>2.077.632</b>
Udskudt skat	327.094	247.584
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b>327.094</b>	<b>247.584</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9.256.342	10.721.145
Deposita	850.000	850.000
<b>4 Langfristet gæld i alt</b>	<b>10.106.342</b>	<b>11.571.145</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.464.803	1.465.231
Modtagne forudbetalinger fra kunder	167.573	162.507
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.934	7.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.985.312	4.080.479
Anden gæld	219.313	215.199
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>3.847.935</b>	<b>5.930.416</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>13.954.277</b>	<b>17.501.561</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>17.439.080</b>	<b>19.826.777</b>
1 Selskabets væsentligste aktiviteter		
5 Eventualposter		

<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>1 Selskabets væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets formål er udlejning af erhvervsejendomme, samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Det samlede beløb til lønninger og gager mv. fordeler sig således:		
Gager og lønninger	0	-22.119
	<u>0</u>	<u>-22.119</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	225.104	196.724
Årets regulering af udskudt skat	79.510	79.511
	<u>304.614</u>	<u>276.235</u>
<b>4 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>3.401.402</u>	<u>4.864.495</u>

**5 Eventualposter****Sambeskatning**

Sandvadsvej 15A ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Karsten Vestergaard Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

<u>Note</u>	<u>2021/22</u> <u>kr.</u>	<u>2020/21</u> <u>kr.</u>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>14.640.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>16.937.591</u>	

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Karsten Vincent Vestergaard

### Direktør

På vegne af: Sandvadsvej 15A ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-793359941434

IP: 109.58.xxx.xxx

2022-12-20 06:13:28 UTC

NEM ID 

## Leo Kjeldsmark

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisi...

Serienummer: CVR:34589992-RID:69369375

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-12-20 07:17:04 UTC

NEM ID 

## Flemming Vincent Vestergaard

### Dirigent

På vegne af: Sandvadsvej 15A ApS

Serienummer: 435567c7-199b-4343-af45-88909371b490

IP: 178.21.xxx.xxx

2022-12-21 12:55:03 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: ZFY3-GSWD7-654X8-ENJL8-M4D4V-ZEZ8N

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>