

## **Sandgaard Ejendomme ApS**

**Højerupvej 18  
4660 Store Heddinge**

**CVR-nr. 35 80 73 81**

**Årsrapport  
1. januar til 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 19. juni 2024

---

Bent Sandgaard  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter	11

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Sandgaard Ejendomme ApS  
Højerupvej 18  
4660 Store Heddinge

CVR-nr.: 35 80 73 81

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Stevns

### Direktion

Bent Sandgaard, direktør  
Lizette Sandgaard, direktør

### Revisor

Lægård Revision  
Statsautoriseret revisionsfirma  
Østbanegade 123  
2100 København Ø

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Sandgaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Store Heddinge, den 11. juni 2024

### Direktion

Bent Sandgaard  
direktør

Lizette Sandgaard  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejeren i Sandgaard Ejendomme ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for Sandgaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 11. juni 2024

Lægård Revision  
Statsautoriseret revisionsfirma  
CVR-nr. 18 43 70 82

Kurt Lægård  
Statsautoriseret revisor  
mne15013

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål af udlejning af ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering, er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Der er ved beregningen anvendt et afkastkrav på 7,25% og værdien er fastsat til t.kr. 2.445 Ved en afkastprocent på 7,75% vil værdien af investeringsejendomme være ca. 2,3 mio. kr. og ved en afkastprocent på 6,75% være 2,7 mio. kr.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sandgaard Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter ejendomsudgifter til vedligeholdelse og forbrug.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet 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. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>296.961</b>	<b>232.370</b>
Andre driftsomkostninger		-39.775	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>257.186</b>	<b>232.370</b>
Finansielle indtægter		549	0
Finansielle omkostninger	1	-95.038	-103.620
<b>Resultat før skat</b>		<b>162.697</b>	<b>128.750</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>162.697</b>	<b>128.750</b>
Overført resultat		162.697	128.750
		<b>162.697</b>	<b>128.750</b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>2.445.000</u>	<u>4.979.775</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.445.000</b></u>	<u><b>4.979.775</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.445.000</b></u>	<u><b>4.979.775</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>208.753</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>208.753</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>2.627.254</b></u>	<u><b>99.107</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>2.627.254</b></u>	<u><b>307.860</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.072.254</b></u></u>	<u><u><b>5.287.635</b></u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>1.309.016</u>	<u>1.146.319</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.359.016</u></b>	<b><u>1.196.319</u></b>
Banker		<u>0</u>	<u>750.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>750.000</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	16.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.532.076	3.225.067
Anden gæld		<u>165.162</u>	<u>100.249</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.713.238</u></b>	<b><u>3.341.316</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.713.238</u></b>	<b><u>4.091.316</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.072.254</u></b>	<b><u>5.287.635</u></b>
Eventualaktiver	3		
Eventualforpligtelser	4		

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	69.000	61.000
Andre finansielle omkostninger	<u>26.038</u>	<u>42.620</u>
	<b><u>95.038</u></b>	<b><u>103.620</u></b>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
		<u>8.619.775</u>
Kostpris 1. januar 2023		8.619.775
Afgang i årets løb		<u>-2.534.775</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>6.085.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023		<u>-3.640.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>-3.640.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b><u>2.445.000</u></b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, der pr. balancedagen udgør t.kr. 2.445. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendomme, og en reducere af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med ca. t.kr. 250.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

### 3 Eventualaktiver

Selskabet har pr. balancedagen et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på t.kr. 306.

## Noter

### **4 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sandgaard Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

# 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.”

## Bent Sandgaard (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: c804da46-3839-4cd2-96a7-2fb6917c8bd3

IP: 87.61.xxx.xxx

2024-06-24 08:38:34 UTC



## Lizette Sandgaard (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: d754b33d-d4e1-46be-9d10-5e4b40f6e0f8

IP: 87.61.xxx.xxx

2024-06-24 08:42:35 UTC



## Kurt Lægaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Lægård Revision

Serienummer: e830a1ba-8435-4881-934c-7d5897916e5b

IP: 78.153.xxx.xxx

2024-06-24 08:44:37 UTC



## Bent Sandgaard (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: c804da46-3839-4cd2-96a7-2fb6917c8bd3

IP: 87.61.xxx.xxx

2024-06-24 09:09:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: 01E2T-IZDH8-ANHEL-110JN-IBI3H-3UF4B

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 tidsstempelt 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/validator**