



## Søndergaard Ejendomme ApS

c/o Nick Søndergaard  
Rolf Krakesvej 31  
3600 Frederikssund  
CVR-nr. 43 34 22 74

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. februar 2024

Kitt Rødik Søndergaard  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                             |             |
| Ledelsespåtegning                              | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2           |
| <br>   |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                       |             |
| Selskabsoplysninger                            | 3           |
| Ledelsesberetning                              | 4           |
| <br>   |             |
| <b>Årsregnskab</b>                             |             |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 5           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december     | 9           |
| Balance 31. december                           | 10          |
| Egenkapitalopgørelse                           | 12          |
| Noter  | 13          |

## **Ledelsespåtegning**

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

Frederikssund, den 6. februar 2024

### **Direktion**

Kitt Rødik Søndergaard

Nick Søndergaard

## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

### ***Til kapitalejerne i Sondergaard Ejendomme ApS***

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

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 revisorers 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.

Frederikssund, den 6. februar 2024

### **LPOG ApS**

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88

Anders Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne34550

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Sondergaard Ejendomme ApS  
c/o Nick Søndergaard  
Rolf Krakesvej 31  
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 43 34 22 74

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 1. januar 2022

Hjemsted: Frederikssund

### Direktion

Kitt Rødik Søndergaard  
Nick Søndergaard

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at udøve virksomhed med udlejning, køb og salg af ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 174.344, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 2.495.700.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sondergaard Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 andre driftsindtægter med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder omkostninger, som er direkte tilknyttet til drift af selskabets udlejningsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver m.v.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter andre omkostninger til social sikring.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|   | <b>Brugstid</b> |
|---|-----------------|
| Grunde og bygninger                     | 50 år           |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år            |

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver 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.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

#### **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.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | <u>Note</u> | <u>2023</u><br>DKK | <u>2022</u><br>TDKK |
|---|-------------|--------------------|---------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |             | <b>793.032</b>     | <b>551</b>          |
| Personaleomkostninger                             | 1           | -861               | -200                |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |             | -140.775           | -61                 |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |             | <b>651.396</b>     | <b>290</b>          |
| Finansielle indtægter                             | 2           | 273                | 0                   |
| Finansielle omkostninger                          | 3           | -416.558           | -235                |
| <b>Resultat før skat</b>                          |             | <b>235.111</b>     | <b>55</b>           |
| Skat af årets resultat                            | 4           | -60.767            | -21                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |             | <b>174.344</b>     | <b>34</b>           |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |             |                    |                     |
| Foreslået udbytte                                 |             | 0                  | 50                  |
| Overført resultat                                 |             | 174.344            | -16                 |
|   |             | <b>174.344</b>     | <b>34</b>           |

## Balance 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2023</u><br>DKK              | <u>2022</u><br>TDKK         |
|--|-------------|---------------------------------|-----------------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |             |                                 |                             |
| Grunde og bygninger                          |             | 14.222.745                      | 12.810                      |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |             | <u>125.276</u>                  | <u>190</u>                  |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |             | <b><u>14.348.021</u></b>        | <b><u>13.000</u></b>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |             | <b><u>14.348.021</u></b>        | <b><u>13.000</u></b>        |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 6.523                           | 10                          |
| Andre tilgodehavender                        |             | <u>416</u>                      | <u>0</u>                    |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b><u>6.939</u></b>             | <b><u>10</u></b>            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |             | <b><u>6.939</u></b>             | <b><u>10</u></b>            |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |             | <b><u><u>14.354.960</u></u></b> | <b><u><u>13.010</u></u></b> |

## Balance 31. december

|  | Note | 2023<br>DKK       | 2022<br>TDKK  |
|--|------|-------------------|---------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                   |               |
| Virksomhedskapital                                 |      | 40.000            | 40            |
| Overført resultat                                  |      | 2.455.700         | 2.281         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                |      | 0                 | 50            |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>2.495.700</b>  | <b>2.371</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 182.847           | 197           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>182.847</b>    | <b>197</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 7.006.276         | 7.186         |
| Anden gæld   |      | 2.344.838         | 2.382         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5    | <b>9.351.114</b>  | <b>9.568</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5    | 232.634           | 231           |
| Bankgæld   |      | 1.843.681         | 491           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 31.250            | 31            |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag                      |      | 74.734            | 37            |
| Anden gæld   |      | 143.000           | 84            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>2.325.299</b>  | <b>874</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>11.676.413</b> | <b>10.442</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>14.354.960</b> | <b>13.010</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 6    |                   |               |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 7    |                   |               |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået ud-<br>bytte for regn-<br>skabsåret | I alt            |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|---|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023           | 40.000                  | 2.281.356            | 50.000  | 2.371.356        |
| Betalt ordinært udbytte              | 0                       | 0                    | -50.000                                       | -50.000          |
| Årets resultat                       | 0                       | 174.344              | 0   | 174.344          |
| <b>Egenkapital 31. december 2023</b> | <b>40.000</b>           | <b>2.455.700</b>     | <b>0</b>                                      | <b>2.495.700</b> |

## Noter

|   | <u>2023</u><br>DKK    | <u>2022</u><br>TDKK |
|---|-----------------------|---------------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                  |                       |                     |
| Lønninger                                       | 0                     | 200                 |
| Andre omkostninger til social sikring           | <u>861</u>            | <u>0</u>            |
|   | <b><u>861</u></b>     | <b><u>200</u></b>   |
| <br>  |                       |                     |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>2</u>              | <u>2</u>            |
| <br>  |                       |                     |
| <b>2 Finansielle indtægter</b>                  |                       |                     |
| Andre finansielle indtægter                     | <u>273</u>            | <u>0</u>            |
|   | <b><u>273</u></b>     | <b><u>0</u></b>     |
| <br>  |                       |                     |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>               |                       |                     |
| Andre finansielle omkostninger                  | <u>416.558</u>        | <u>235</u>          |
|   | <b><u>416.558</u></b> | <b><u>235</u></b>   |
| <br>  |                       |                     |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                 |                       |                     |
| Årets aktuelle skat                             | 74.734                | 37                  |
| Årets udskudte skat                             | <u>-13.967</u>        | <u>-16</u>          |
|   | <b><u>60.767</u></b>  | <b><u>21</u></b>    |

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2023 | Gæld<br>31. december<br>2023 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 7.416.156              | 7.238.910                    | 232.634            | 6.061.235              |
| Anden gæld                     | 2.381.546              | 2.344.838                    | 0                  | 0                      |
|                                | <b>9.797.702</b>       | <b>9.583.748</b>             | <b>232.634</b>     | <b>6.061.235</b>       |



## **Noter**

### **6 Eventualforpligtelser**

#### **Sambeskatning**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.239 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 14.223 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på 1.000 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 14.223 tkr. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for bankgæld.

# 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.”

## Kitt Rødik Søndergaard

Direktør

Serienummer: 61f6d0dc-5c44-441c-bf6a-5c6e09a4e7b9

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-02-06 13:24:59 UTC



## Nick Søndergaard

Direktør

Serienummer: 5002a73e-a265-479d-b978-bdb3113966ac

IP: 185.5.xxx.xxx

2024-02-07 19:37:16 UTC



## Anders Pedersen

LPOG ApS STATS AUTORISEREDE REVISORER CVR: 33167288

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 4e12ba13-4531-48d9-8e96-e7c463c58f2e

IP: 217.116.xxx.xxx

2024-02-08 07:05:02 UTC



## Kitt Rødik Søndergaard

Dirigent

Serienummer: 61f6d0dc-5c44-441c-bf6a-5c6e09a4e7b9

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-02-08 07:57:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: ALWNA-IZLZA-AF5VE-GTE5Y-ENOEA-BPTFM

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**