

# Sigma Ejendomme ApS

c/o Søren Justesen Bak, Keglebakken 4, 7100 Vejle  
CVR-nr. 38 61 78 50

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 10. marts 2025

---

Søren Bak

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-15

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Sigma Ejendomme ApS c/o Søren Justesen Bak Keglebakken 4 7100 Vejle
	CVR-nr.: 38 61 78 50 Stiftet: 3. maj 2017 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Søren Bak Rasmus Dahlgaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Sigma 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 10. marts 2025

Direktion:

---

Søren Bak

---

Rasmus Dahlgaard

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Sigma Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sigma Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for 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

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 10. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Frost Vingum  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36183

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel og investering, samt dermed beslægtet virksomhed, relateret til fast ejendom.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>728.133</b>	<b>609.239</b>
Andre finansielle indtægter		1.507	331
Andre finansielle omkostninger	1	-428.302	-375.406
<b>Resultat før skat</b>		<b>301.338</b>	<b>234.164</b>
Skat af årets resultat	2	-66.295	-51.516
<b>Årets resultat</b>		<b>235.043</b>	<b>182.648</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	200.000
Overført resultat		235.043	-17.352
<b>I alt</b>		<b>235.043</b>	<b>182.648</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		13.000.000	13.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>13.000.000</b>	<b>13.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.000.000</b>	<b>13.000.000</b>
<hr/>			
Andre tilgodehavender		1.378.311	11.883
Periodeafgrænsningsposter		4.328	10.007
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.382.639</b>	<b>21.890</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>136.253</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.382.639</b>	<b>158.143</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>14.382.639</b>	<b>13.158.143</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.895.345	2.660.302
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	200.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.945.345</b>	<b>2.910.302</b>
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		567.916	568.239
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>567.916</b>	<b>568.239</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		9.124.959	9.218.125
Anden gæld		184.950	189.650
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>9.309.909</b>	<b>9.407.775</b>
Gæld til realkreditinstitutter		93.166	90.254
Gæld til pengeinstitutter		5.257	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.100	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		76.500	14.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.307.546	105.107
Selskabsskat		66.618	51.844
Anden gæld		282	10.122
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.559.469</b>	<b>271.827</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.869.378</b>	<b>9.679.602</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>14.382.639</b>	<b>13.158.143</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	2.660.302	200.000	2.910.302
Forslag til resultatdisponering		235.043		235.043
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte			-200.000	-200.000
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>2.895.345</b>	<b>0</b>	<b>2.945.345</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	56.531	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	371.771	375.406
	<b>428.302</b>	<b>375.406</b>

<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	66.618	51.844
Regulering af udskudt skat	-323	-328
	<b>66.295</b>	<b>51.516</b>

### 3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	10.411.882
Tilgang	1.071.708
Afgang	-1.071.708
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>10.411.882</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	2.588.118
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>2.588.118</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>13.000.000</b>

Investerings ejendommene består af to udlejningsejendomme i Vejle, som er anskaffet i 2017 og 2018. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i det forventede driftsafkast på samlet 735 tkr. for det kommende år, baseret på den indgående leje for 2024 samt forventninger til de løbende driftsomkostninger såsom ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse m.v.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,65%, for begge ejendomme, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv.

En forhøjelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.057 tkr., og en tilsvarende reduktion af afkastkravet på 0,5 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 1.262 tkr.

## Noter

### 4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	9.218.125	93.166	8.355.688	9.308.379
Anden gæld	184.950	0	184.950	189.650
	<b>9.403.075</b>	<b>93.166</b>	<b>8.540.638</b>	<b>9.498.029</b>

### 5 | Eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Søren Bak Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst realkreditpantebreve på nom. 9.880 tkr. med pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 13.000 tkr. Restgælden udgør pr. 31. december 2024 9.218 tkr.

Til sikkerhed for Tømrermesteren Søren Bak ApS' mellemværender med pengeinstitutter er der afgivet en ulimiteret selvskyldnerkaution.

Der er givet hæftelse på 40 tkr. i selskabets ejendom, der er bestemt for salg, overfor den til ejendommen tilhørende ejerforening.

2024 2023

### 7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 1 1

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sigma Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrædende bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder omkostninger der kan henføres direkte til driften af investeringsejendomme.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver samt sikringserstatning. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realiserbar.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

# Anvendt regnskabspraksis

## **Tilgodehavender**

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

## **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Skyldig skat 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.