



# SGS & LB Ejendomsselskab ApS

Sandagervej 16, 8240 Risskov

**Årsrapport for 2024**

CVR-nr. 43 73 04 60

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 23/06/2025

**Simon Bak Steenholt**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

---

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for SGS & LB Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 23. juni 2025

### Direktion

Simon Bak Steenholt  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i SGS & LB Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SGS & LB Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Aarhus C, den 23. juni 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Rasmus Mellergaard Stenskrøg

statsautoriseret revisor

mne34161

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

SGS & LB Ejendomsselskab ApS  
Sandagervej 16  
8240 Risskov  
CVR-nr: 43 73 04 60  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 22. december 2022  
Regnskabsår: 2. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Aarhus

**Direktion**

Simon Bak Steenholt

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2024	2022/23
<b>Bruttoresultat</b>		<b>177.714</b>	<b>-46.027</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-62.027	-62.027
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>115.687</b>	<b>-108.054</b>
Finansielle indtægter		344	44
Finansielle omkostninger		-158.833	-130.179
<b>Resultat før skat</b>		<b>-42.802</b>	<b>-238.189</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-42.802</b>	<b>-238.189</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2024	2022/23
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-42.802	-238.189
	<b>-42.802</b>	<b>-238.189</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

(DKK)	Note	2024	2022/23
Grunde og bygninger		11.446.796	11.508.823
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>11.446.796</b>	<b>11.508.823</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.446.796</b>	<b>11.508.823</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		96.813	0
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		3.139.003	3.139.003
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.235.816</b>	<b>3.139.003</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>58.705</b>	<b>160.870</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.294.521</b>	<b>3.299.873</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.741.317</b>	<b>14.808.696</b>

## Balance 31. december

### Passiver

(DKK)	Note	2024	2022/23
Selskabskapital		100.000	100.000
Ikke indbetalt selskabskapital		3.139.003	3.139.003
Overført resultat		8.265.006	8.307.808
<b>Egenkapital</b>		<b>11.504.009</b>	<b>11.546.811</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.143.435	3.143.435
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>3.143.435</b>	<b>3.143.435</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	25.000
Deposita		75.081	74.700
Anden gæld		18.792	18.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>93.873</b>	<b>118.450</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.237.308</b>	<b>3.261.885</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.741.317</b>	<b>14.808.696</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		



## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Ikke indbetalt selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	100.000	3.139.003	8.307.808	11.546.811
Årets resultat	0	0	-42.802	-42.802
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>100.000</b>	<b>3.139.003</b>	<b>8.265.006</b>	<b>11.504.009</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje ejendomme.

### 2. Medarbejderforhold

	2024	2022/23
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

(DKK)	2024	2022/23
-------	------	---------

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

#### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	3.143.435	3.143.435
Langfristet del	3.143.435	3.143.435
Inden for 1 år	0	0
	<b>3.143.435</b>	<b>3.143.435</b>

### 4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2024	2022/23
-------	------	---------

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	11.446.796	11.508.823
---	------------	------------

## Noter til årsregnskabet

### 5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SGS & LB Ejendomsselskab ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

### Resultatopgørelse

#### Lejeindtægter

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration mv.

#### Bruttoresultat

Bruttoresultat opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

## Noter til årsregnskabet

### 5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabet er sambeskattet med SGS Invest ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris 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 reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	60 år
-----------	-------

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Bygninger	60%
-----------	-----

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

##### 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, 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.

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

### 5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån, 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 lånoptagelsestidspunktet 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.