

Sand Ejendomme A/S
Villavej 3, 7430 Ikast

CVR-nr. 15 80 76 44

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. februar 2019

John Sand Danielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Sand Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 20. februar 2019

Direktion

John Sand Danielsen

Bestyrelse

Lissi Danielsen

Jesper Sand Danielsen

John Sand Danielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Sand Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Sand Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Ikast, den 20. februar 2019

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Helle Medom Jensen

statsautoriseret revisor
mne34475

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sand Ejendomme A/S Villavej 3 7430 Ikast
	CVR-nr.: 15 80 76 44
	Stiftet: 6. januar 1992
	Hjemsted: Ikast-Brande Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lissi Danielsen Jesper Sand Danielsen John Sand Danielsen
Direktion	John Sand Danielsen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Handelsbanken Vestergade 2 7430 Ikast

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år været udlejning af erhvervs- og boliglejemål.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendommens værdi er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. Målingerne er forbundet med væsentlige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller investerings-ejendommens forhold i øvrig ændres, kan investeringsejendommens værdier tilsvarende ændre sig.

Under henvisning til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.v., er det vores opfattelse, at målingerne af investeringsejendommene er retvisende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sand Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og regnskabsudarbejdelse mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Nedskrivning på 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	765.772	715.667
Øvrige finansielle omkostninger	-215.279	-233.362
Resultat før skat	550.493	482.305
2 Skat af årets resultat	-116.784	-106.876
Årets resultat	433.709	375.429
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800
Overføres til overført resultat	325.709	269.629
Disponeret i alt	433.709	375.429

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>14.753.000</u>	<u>14.753.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.753.000</u>	<u>14.753.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.753.000</u>	<u>14.753.000</u>
	Aktiver i alt	<u>14.753.000</u>	<u>14.753.000</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	500.000	500.000
5	Overført resultat	4.783.300	4.457.591
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800
	Egenkapital i alt	<u>5.391.300</u>	<u>5.063.391</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	682.800	685.520
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>682.800</u>	<u>685.520</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til pengeinstitutter	7.236.492	7.565.044
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.236.492</u>	<u>7.565.044</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	318.000	307.000
	Gæld til pengeinstitutter	464.134	528.267
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	291.955	286.976
	Selskabsskat	67.504	53.116
8	Anden gæld	300.815	263.686
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.442.408</u>	<u>1.439.045</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.678.900</u>	<u>9.004.089</u>
	Passiver i alt	<u>14.753.000</u>	<u>14.753.000</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Dagsværdier af investeringsejendomme er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdierne er beregnet ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultater i et normalt år. Der benyttes et afkastkrav på 5,5 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.v.

Der er væsentlig usikkerhed forvundet med opgørelsen af afkastkravet, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt afkastkravet ændres +/- 1 %, ændres værdiansættelsen af investeringsejendommene med -1.771 t.kr. / +2.558 t.kr.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	119.504	105.116
Årets regulering af udskudt skat	<u>-2.720</u>	<u>1.760</u>
	<u>116.784</u>	<u>106.876</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	<u>12.702.979</u>	<u>12.702.979</u>
Kostpris 31. december	<u>12.702.979</u>	<u>12.702.979</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	<u>2.050.021</u>	<u>2.050.021</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>2.050.021</u>	<u>2.050.021</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>14.753.000</u>	<u>14.753.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Investeringsejendommene består af 2 ejendomme beliggende i Ikast. Der er tale om 2 ejendomme, som består af beboelseslejemål og erhvervslejemål. Det er vurderet, at begge ejendomme har en beliggenhed og vedligeholdelsesstand der er ens, hvorfor det anvendte afkastkrav er 5,5 % for begge ejendommene.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	4.457.591	4.187.962
Årets overførte overskud eller underskud	<u>325.709</u>	<u>269.629</u>
	<u>4.783.300</u>	<u>4.457.591</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar	105.800	0
Udloddet udbytte	-105.800	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>108.000</u>	<u>105.800</u>
	<u>108.000</u>	<u>105.800</u>
 7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	7.554.492	7.872.044
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-318.000</u>	<u>-307.000</u>
	<u>7.236.492</u>	<u>7.565.044</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.964.492</u>	<u>6.337.044</u>
 8. Anden gæld		
Af anden gæld udgør depositum fra lejer 211 t.kr. mod 205 t.kr. sidste år.		
 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut 8.019 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 14.753 t.kr.		
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 11.789 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.		