

SAND EJENDOMME A/S

Villavej 3
7430 Ikast

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

08/02/2017

John Sand Danielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden SAND EJENDOMME A/S
Villavej 3
7430 Ikast

CVR-nr: 15807644
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse Handelsbanken A/S
7430 Ikast

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Sand Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsrapporten et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 06/02/2017

Direktion

John Sand Danielsen

Bestyrelse

John Sand Danielsen

Jesper Sand Danielsen

Lissi Danielsen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors forrentningskrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det anvendte afkastkrav på 5,50 % forøges med 1 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 1.770 t.kr. efter skat.

Under henvisning til ejendommens beliggenhed, udlejningsprocent mv. er det vor opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

Der har herudover ikke været usikkerheder ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

De anvendte regnskabsprincipper er uændrede fra sidste år.

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 og 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.

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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter mv.

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og regnskabsudarbejdelse mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger samt rentetillæg ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændringer i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Ved beregningen er anvendt ejendommens forventede lejeindtægter ekskl. forbrugsafgifter omregnet til årsbasis med fradrag af ejendommens forventede driftsomkostninger for det kommende regnskabsår.

Forrentningskravet fastsættes hvert år ud fra forrentningskravet ved køb og salg af udlejningsejendomme. For 2016 er anvendt et forrentningskrav på 5,50 %.

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 ejendommens løbende omkostninger.

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 systematisk afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes såvel udskudte skatteforpligtelser som udskudte skatteaktiver.

Udskudt skat måles på baggrund af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

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

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		743.353	807.939
Administrationsomkostninger		-39.128	-45.052
Resultat af ordinær primær drift		704.225	762.887
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-116.677	0
Øvrige finansielle omkostninger		-245.411	-282.319
Ordinært resultat før skat		342.137	480.568
Skat af årets resultat	1	-75.728	-111.084
Årets resultat		266.409	369.485
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		266.409	369.485
I alt		266.409	369.485

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		14.753.000	14.688.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	14.753.000	14.688.000
Anlægsaktiver i alt		14.753.000	14.688.000
Periodeafgrænsningsposter		2.570	2.486
Tilgodehavender i alt		2.570	2.486
Omsætningsaktiver i alt		2.570	2.486
Aktiver i alt		14.755.570	14.690.486

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	3	500.000	500.000
Overført resultat		4.187.965	3.921.556
Egenkapital i alt		4.687.965	4.421.556
Hensættelse til udskudt skat		683.760	708.000
Hensatte forpligtelser i alt		683.760	708.000
Gæld til banker		7.870.711	8.193.957
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	7.870.711	8.193.957
Gæld til banker		871.062	671.547
Skyldig selskabsskat		51.968	77.084
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		245.994	192.432
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		344.110	425.910
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.513.134	1.366.973
Gældsforpligtelser i alt		9.383.845	9.560.930
Passiver i alt		14.755.570	14.690.486

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	500.000	3.921.556	4.421.556
Årets resultat		266.409	266.409
Egenkapital, ultimo	500.000	4.187.965	4.687.965

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	99.968	111.084
Ændring af udskudt skat	-24.240	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>75.728</u>	<u>111.084</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2016	<u>12.521.302</u>
Tilgang	181.677
Afgang	-0
Kostpris 31. december 2016	<u>12.702.979</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	2.166.698
Årets regulering til dagsværdi	-116.677
Opskrivninger 31. december 2016	<u>2.050.021</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>14.753.000</u>

3. Registreret kapital mv.

Aktie-/anpartskapitalen består af 5000 aktier a 100 kr. Aktierne/anparterne er opdelt i klasser.
 A-aktier, 5.000 kr., 50 stk. a 100 kr.
 B-aktier, 495.000 kr., 4.950 stk. a 100 kr.

Aktiekapitalens fordeling på A og B aktier er ændret i 2016

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital 31.12.2015.	500.000
Tilgang dd.mm.åå, kapitaludvidelse	0
Aktie-/anpartskapital 31.12.2016	<u>500.000</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt 1/1 2016 kr.	Gæld ialt 31/12 2016 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld, bank	8.473.957	8.177.711	307.000	6.642.711
	8.473.957	8.177.711	307.000	6.642.711

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut 8.741 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 14.753 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 11.389 t.kr. , der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

6. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen.

John Sand Danielsen
Villavej 3
7430 Ikast.

Jesper Sand danielsen
Over Isen Vej 1 B
7430 Ikast

Tina Bonnerup Danielsen
Grundtvigsvej 62, 2. th.
7430 Ikast