

Sand Ejendomme A/S
Villavej 3, 7430 Ikast

CVR-nr. 15 80 76 44

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2018

John Sand Danielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 2. maj 2018

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 2017 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 2. maj 2018

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Helle Medom Jensen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34475

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

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 % ændres med +/- 1 %, ændres værdiansættelsen af investeringsejendommen med -1.770 t.kr./+2.557 t.kr.

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

Der har herudover ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 375 t.kr. mod 266 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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.

De anvendte regnskabsprincipper er uændrede i forhold til 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, 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.

Andre 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 indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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

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.

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 beregning 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 2017 er anvendt et forrentningskrav på 5,50 %. Den anvendte værdiansættelsesmetode 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 ejendommens løbende omkostninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er 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 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 kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	715.667	704.226
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-116.677
Resultat før finansielle poster	715.667	587.549
Øvrige finansielle omkostninger	-233.362	-245.412
Resultat før skat	482.305	342.137
2 Skat af årets resultat	-106.876	-75.728
Årets resultat	375.429	266.409
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	105.800	0
Overføres til overført resultat	269.629	266.409
Disponeret i alt	375.429	266.409

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</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>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>2.570</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>2.570</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>2.570</u>
	Aktiver i alt	<u>14.753.000</u>	<u>14.755.570</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	4.457.591	4.187.962
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	105.800	0
Egenkapital i alt	5.063.391	4.687.962
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	685.520	683.760
Hensatte forpligtelser i alt	685.520	683.760
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til pengeinstitutter	7.565.044	7.870.711
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.565.044	7.870.711
Kortfristet del af langfristet gæld	307.000	307.000
Gæld til pengeinstitutter	528.267	564.062
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	286.976	344.114
Selskabsskat	53.116	51.968
Anden gæld	263.686	245.993
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.439.045	1.513.137
Gældsforpligtelser i alt	9.004.089	9.383.848
Passiver i alt	14.753.000	14.755.570

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. 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 % ændres med +/- 1 %, ændres værdiansættelsen af investeringsejendommen med -1.770 t.kr./ +2.557 t.kr.

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

Der har herudover ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	105.116	99.968
Årets regulering af udskudt skat	<u>1.760</u>	<u>-24.240</u>
	<u>106.876</u>	<u>75.728</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	12.702.979	12.521.302
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>181.677</u>
Kostpris 31. december	<u>12.702.979</u>	<u>12.702.979</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	2.050.021	2.166.698
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-116.677</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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</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	4.187.962	3.921.553
Årets overførte overskud eller underskud	<u>269.629</u>	<u>266.409</u>
	<u>4.457.591</u>	<u>4.187.962</u>
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	<u>105.800</u>	<u>0</u>
	<u>105.800</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	7.872.044	8.177.711
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-307.000</u>	<u>-307.000</u>
	<u>7.565.044</u>	<u>7.870.711</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.337.044</u>	<u>6.642.711</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut 8.400 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 14.753 t.kr.

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