

# **SAND EJENDOMME A/S**

Villavej 3  
7430 Ikast

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**03/02/2016**

---

**John Sand Danielsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	SAND EJENDOMME A/S
	Villavej 3
	7430 Ikast
	Telefonnummer: 40776200
	CVR-nr: 15807644
	Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
<b>Bankforbindelse</b>	Handelsbanken A/S
	7430 Ikast

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2016 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 02/02/2016

## 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 aktiviteter består i at drift og udlejning af investeringsejendomme.

## 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 ejendommenes 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 1.762 t.kr. efter skat.

Under henvisning til ejendommenes 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 regnskabets afslutning

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 rentekomkostninger 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.

## Balance

### 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 2015 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 acontoskatter.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 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 provenuet 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>807.739</b>	<b>797.802</b>
Andre driftsomkostninger .....		-45.052	-45.073
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>762.887</b>	<b>797.993</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	40.264
Andre finansielle omkostninger .....		-282.319	-295.469
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>480.568</b>	<b>497.524</b>
Skat af årets resultat .....	1	-111.084	-26.029
<b>Årets resultat .....</b>		<b>369.485</b>	<b>471.495</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		369.485	471.495
<b>I alt .....</b>		<b>369.485</b>	<b>471.495</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		14.688.000	14.688.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>14.688.000</b>	<b>14.688.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>14.688.000</b>	<b>14.688.000</b>
Periodeafgrænsningsposter .....		2.486	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.486</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.486</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>14.690.486</b>	<b>14.688.000</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		3.921.556	3.552.071
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>4.421.556</b>	<b>4.052.071</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		708.000	708.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>708.000</b>	<b>708.000</b>
Gæld til banker .....		8.193.957	8.317.498
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>8.193.957</b>	<b>8.317.498</b>
Gæld til banker .....		671.547	796.464
Skyldig selskabsskat .....		77.084	94.529
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		192.432	189.124
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		425.910	530.314
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.366.973</b>	<b>1.610.431</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.560.930</b>	<b>9.927.929</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>14.690.486</b>	<b>14.688.000</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	111.084	112.529
Regulering af udskudt skat	0	10.000
Nedsættelse af selskabsskat fra 25 % til 22 %	0	-96.500
	<b>111.084</b>	<b>26.029</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2015	12.521.302
Tilgang	0
Afgang	-0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>12.521.302</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	2.166.698
Årets regulering til dagsværdi	0
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b>2.166.698</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>14.688.000</b>

## 3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	500.000	3.552.071	4.052.071
Årets resultat	0	369.485	369.485
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>3.921.556</b>	<b>4.421.556</b>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt 1/1 2015 kr.</b>	<b>Gæld ialt 31/12 2015 kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld, bank	8.597.498	8.473.957	280.000	7.073.957
	<b>8.597.498</b>	<b>8.473.957</b>	<b>280.000</b>	<b>7.073.957</b>

#### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut 8.865 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 14.688 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

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

John Sand Danielsen  
Villavej 3  
7430 Ikast.