

Sand Ejendomme A/S
Edith Rodes Vej 6, 7430 Ikast

CVR-nr. 15 80 76 44

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2023

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 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 21. april 2023

Direktion

John Sand Danielsen

Bestyrelse

Tina Bonnerup 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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om 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.

Ikast, den 21. april 2023

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Helle Medom Jensen

statsautoriseret revisor
mne34475

Selskabsoplysninger

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af erhvervs- og boligmål.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme 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 investeringsejendommene værdier tilsvarende ændre sig.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 389 t.kr. mod 462 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.

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.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og regnskabsudarbejdelse mv.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 ejendommens 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 ejendommens 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”.

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

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter kapitalandele, der måles til kostpris på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	736.523	745.521
Værdiregulering af investeringsejendomme	-93.000	0
Øvrige finansielle omkostninger	-143.865	-152.568
Resultat før skat	499.658	592.953
2 Skat af årets resultat	-110.652	-131.074
Årets resultat	389.006	461.879
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	58.900	114.400
Overføres til overført resultat	330.106	347.479
Disponeret i alt	389.006	461.879

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2022	2021
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	14.660.000	14.753.000
Materielle anlægsaktiver i alt	14.660.000	14.753.000
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.700	1.700
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.700	1.700
Anlægsaktiver i alt	14.661.700	14.754.700
Aktiver i alt	14.661.700	14.754.700

Balance 31. december

Passiver		2022	2021
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	6.062.384	5.732.277
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	58.900	114.400
	Egenkapital i alt	<u>6.621.284</u>	<u>6.346.677</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	666.100	684.500
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>666.100</u>	<u>684.500</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til pengeinstitutter	5.833.133	6.193.397
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.833.133</u>	<u>6.193.397</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	355.000	349.000
	Gæld til pengeinstitutter	484.274	573.688
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.829	26.160
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	298.302	219.554
	Selskabsskat	71.052	73.074
7	Anden gæld	300.726	288.650
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.541.183</u>	<u>1.530.126</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.374.316</u>	<u>7.723.523</u>
	Passiver i alt	<u>14.661.700</u>	<u>14.754.700</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	5.384.798	113.000	5.997.798
Udloddet udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	347.479	114.400	461.879
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	5.732.277	114.400	6.346.677
Udloddet udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets overførte overskud eller underskud	0	330.107	58.900	389.007
	500.000	6.062.384	58.900	6.621.284

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Dagsværdierne er beregnet ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultater i et normalt år. Der benyttes afkastkrav på 4,75 - 7,50 %. Afkastkravene er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentialer m.v.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelsen af afkastkravet, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt afkastkravet ændres +/- 0,5 %, ændres værdiansættelsen af investeringsejendommene med -1.248 t.kr. / 1.520 t.kr.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	129.052	129.074
Årets regulering af udskudt skat	-18.400	2.000
	<u>110.652</u>	<u>131.074</u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</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	2.050.021	2.050.021
Årets regulering til dagsværdi	-93.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>1.957.021</u>	<u>2.050.021</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>14.660.000</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.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Investeringsejendommene består af to ejendomme beliggende i Ikast Midtby. Der er tale om to ejendomme, som samlet består af ni beboelseslejemål og to erhvervslejemål. Den årlige leje forventes at udgøre 1.037 t.kr. Grundet ejendommens beliggenhed og formål, er der forskellige afkastkrav for hver ejendom.

Den ene ejendom består af 7 beboelseslejemål og er beliggende meget centralt med gode forhold. Vedligeholdelsesstanden af ejendommen er rigtig god, hvorfor det anvendte afkastkrav på ejendommen er 4,75%.

Den anden ejendom består af 2 beboelseslejemål samt 2 erhvervslejemål, og er beliggende centralt. Det er vurderet, at ejendommens fordeling af beboelseslejemål og erhvervslejemål samt beliggenhed, påvirker afkastkravet, hvorfor det anvendte afkastkrav for denne ejendom er 7,50%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En ændring af afkastkravet med +/- 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene ændres med -1.248 t.kr. / 1.520 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive ændret med -974 t.kr. / 1.186 t.kr.

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
4. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar	<u>1.700</u>	<u>1.700</u>
Kostpris 31. december	<u>1.700</u>	<u>1.700</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.700</u>	<u>1.700</u>

5. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 50 A-aktier á 100 kr. og 4.950 B-aktier á 100 kr.

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
6. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	6.188.133	6.542.397
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-355.000</u>	<u>-349.000</u>
	<u>5.833.133</u>	<u>6.193.397</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.413.133</u>	<u>4.797.397</u>
7. Anden gæld		
Af anden gæld udgør depositum samt forudbetalt husleje fra lejere 270 t.kr. mod 265 t.kr. sidste år.		
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut 6.672 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 14.660 t.kr.		
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 16.720 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.		
9. Eventualposter		
Ingen.		