

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

**CVR-nr. 15 80 76 44**

**Årsrapport**

**2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. februar 2022

---

John Sand Danielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 11. februar 2022

### **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 2021 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 11. februar 2022

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Helle Medom Jensen

statsautoriseret revisor  
mne34475

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Lissi Danielsen Jesper Sand Danielsen John Sand Danielsen
<b>Direktion</b>	John Sand Danielsen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Handelsbanken 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 462 t.kr. mod 415 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.

Virksomheden 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.

### 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.

## 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 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.

#### Egenkapital

##### Udbytte

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 nettorealisationseværdi.

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>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>745.521</b>	<b>719.844</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-152.568	-186.446
<b>Resultat før skat</b>	<b>592.953</b>	<b>533.398</b>
2 Skat af årets resultat	-131.074	-118.656
<b>Årets resultat</b>	<b>461.879</b>	<b>414.742</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
Overføres til overført resultat	347.479	301.742
<b>Disponeret i alt</b>	<b>461.879</b>	<b>414.742</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
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>
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1.700</u>	<u>1.700</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.700</u>	<u>1.700</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>14.754.700</u></b>	<b><u>14.754.700</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>14.754.700</u></b>	<b><u>14.754.700</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2021	2020
Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	5.732.277	5.384.798
Foreslået udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.346.677</u></b>	<b><u>5.997.798</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	684.500	682.500
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>684.500</u></b>	<b><u>682.500</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til pengeinstitutter	6.193.397	6.496.815
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.193.397</u>	<u>6.496.815</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	349.000	392.000
Gæld til pengeinstitutter	573.688	557.273
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.160	19.246
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	219.554	242.068
Selskabsskat	73.074	66.956
7 Anden gæld	288.650	300.044
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.530.126</u>	<u>1.577.587</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.723.523</u></b>	<b><u>8.074.402</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>14.754.700</u></b>	<b><u>14.754.700</u></b>
<b>1 Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	5.083.056	110.600	5.693.656
Udloddet udbytte	0	0	-110.600	-110.600
Årets overførte overskud eller underskud	0	301.742	113.000	414.742
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
	<b>500.000</b>	<b>5.732.277</b>	<b>114.400</b>	<b>6.346.677</b>

## 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, 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 -1.210 t.kr. / 1.452 t.kr.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	129.074	120.956
Årets regulering af udskudt skat	<u>2.000</u>	<u>-2.300</u>
	<b><u>131.074</u></b>	<b><u>118.656</u></b>
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	<u>12.702.979</u>	<u>12.702.979</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>12.702.979</u></b>	<b><u>12.702.979</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	<u>2.050.021</u>	<u>2.050.021</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>2.050.021</u></b>	<b><u>2.050.021</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>14.753.000</u></b>	<b><u>14.753.000</u></b>

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 1.025 t.kr. 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.

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 -1.210 t.kr. / 1.452 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive ændret med -944 t.kr. / 1.132 t.kr.

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>4. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar	<u>1.700</u>	<u>1.700</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<u><b>1.700</b></u>	<u><b>1.700</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>1.700</b></u>	<u><b>1.700</b></u>

### 5. Virksomhedskapital

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

## Noter

---

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>6. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	6.542.397	6.888.815
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-349.000</u>	<u>-392.000</u>
	<b><u>6.193.397</u></b>	<b><u>6.496.815</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.797.397</u>	<u>4.928.815</u>
<b>7. Anden gæld</b>		
Af anden gæld udgør depositum samt forudbetalt husleje fra lejere 265 t.kr. mod 260 t.kr. sidste år.		
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut 7.116 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 14.753 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.		
<b>9. Eventualposter</b>		
Ingen.		