

Sand Ejendomme A/S
Villavej 3, 7430 Ikast

CVR-nr. 15 80 76 44

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2020.

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 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 20. marts 2020

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 2019 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 20. marts 2020

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Helle Medom Jensen

statsautoriseret revisor
mne34475

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

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 410 t.kr. mod 434 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.

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 indeholder renter 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

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. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Anvendt regnskabspraksis

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 amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	721.439	765.772
Øvrige finansielle omkostninger	-194.573	-215.279
Resultat før skat	526.866	550.493
2 Skat af årets resultat	-116.510	-116.784
Årets resultat	410.356	433.709
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
Overføres til overført resultat	299.756	325.709
Disponeret i alt	410.356	433.709

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</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>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>1.700</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>1.700</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.754.700</u>	<u>14.753.000</u>
Aktiver i alt		<u>14.754.700</u>	<u>14.753.000</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	5.083.056	4.783.300
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
Egenkapital i alt	5.693.656	5.391.300
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	684.800	682.800
Hensatte forpligtelser i alt	684.800	682.800
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til pengeinstitutter	6.898.439	7.236.492
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.898.439	7.236.492
Kortfristet del af langfristet gæld	328.000	318.000
Gæld til pengeinstitutter	629.486	464.134
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.936	14.820
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	193.656	291.955
Selskabsskat	62.510	67.504
8 Anden gæld	246.217	285.995
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.477.805	1.442.408
Gældsforpligtelser i alt	8.376.244	8.678.900
Passiver i alt	14.754.700	14.753.000

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

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, udlejningspotentiale 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 -1.212 t.kr. / 1.454 t.kr.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	114.510	119.504
Årets regulering af udskudt skat	<u>2.000</u>	<u>-2.720</u>
	<u>116.510</u>	<u>116.784</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</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	<u>2.050.021</u>	<u>2.050.021</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.

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 991 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 -1.212 t.kr. / 1.454 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive ændret med -945 t.kr. / 1.134 t.kr.

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	500.000	500.000
	500.000	500.000
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	4.783.300	4.457.591
Årets overførte overskud eller underskud	299.756	325.709
	5.083.056	4.783.300
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar	108.000	105.800
Udloddet udbytte	-108.000	-105.800
Udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
	110.600	108.000
7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	7.226.439	7.554.492
Heraf forfalder inden for 1 år	-328.000	-318.000
	6.898.439	7.236.492
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	5.586.439	5.964.492
8. Anden gæld		
Af anden gæld udgør depositum fra lejere 212 t.kr. mod 211 t.kr. sidste år.		
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut 7.856 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 14.753 t.kr.		
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 16.240 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.		
10. Eventualposter		
Ingen.		