



Tlf.: 96 26 38 00
 herning@bdo.dk
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Birk Centerpark 30
 DK-7400 Herning
 CVR-nr. 20 22 26 70

SAND BOLIG APS

C/O JAN TINGGAARD, BREDGADE 38A, 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 15. maj 2019

Jan Moesby Tinggaard

CVR-NR. 26 07 03 33

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	SAND BOLIG ApS c/o Jan Tinggaard, Bredgade 38A 7400 Herning
	CVR-nr.: 26 07 03 33 Stiftet: 8. juni 2001 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Moesby Tinggaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Torvet 2 6950 Ringkøbing

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for SAND BOLIG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 15. maj 2019

Direktion:

Jan Moesby Tinggaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i SAND BOLIG ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SAND BOLIG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling", der beskriver usikkerhed ved indregning og måling af udlejningsejendomme.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 15. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Jochens Lück
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35421

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb/salg samt udlejning af faste ejendomme og dertil beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets udlejningsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen er indregnet til 7.945 tkr.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede indtjening samt fastsatte afkastkrav.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Målingen er naturligt forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		297.713	364.396
Personaleomkostninger.....	1	-31.169	-29.780
DRIFTSRESULTAT		266.544	334.616
Andre finansielle indtægter.....	2	12.667	12.077
Andre finansielle omkostninger.....	3	-200.595	-214.682
RESULTAT FØR SKAT		78.616	132.011
Skat af årets resultat.....	4	-17.535	-26.584
ÅRETS RESULTAT		61.081	105.427
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		61.081	105.427
I ALT		61.081	105.427

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		7.945.000	7.945.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	7.945.000	7.945.000
ANLÆGSAKTIVER.....		7.945.000	7.945.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		8.858	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		397.237	313.371
Andre tilgodehavender.....		3.954	665
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	15.523
Tilgodehavender.....		410.049	329.559
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		410.049	329.559
AKTIVER.....		8.355.049	8.274.559
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		799.889	738.808
EGENKAPITAL.....	6	924.889	863.808
Hensættelse til udskudt skat.....		314.235	296.700
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		314.235	296.700
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.914.822	3.998.532
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	3.914.822	3.998.532
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	84.527	82.301
Gæld til pengeinstitutter.....		345.265	355.059
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.350	18.750
Gæld, tilknyttede virksomheder.....	8	2.650.438	2.548.498
Anden gæld.....		100.523	110.911
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.201.103	3.115.519
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.115.925	7.114.051
PASSIVER.....		8.355.049	8.274.559
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	11		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
Løn og gager	30.701	29.629	
Andre omkostninger til social sikring.....	468	151	
	31.169	29.780	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder	12.667	12.077	
	12.667	12.077	
Andre finansielle omkostninger			3
Tilknyttede virksomheder	101.910	100.385	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	98.685	114.297	
	200.595	214.682	
Skat af årets resultat			4
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-2.293	
Regulering af udskudt skat	17.535	44.400	
Refusion i sambeskatning.....	0	-15.523	
	17.535	26.584	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....		6.604.700	
Kostpris 31. december 2018.....		6.604.700	
Opskrivninger 1. januar 2018.....		1.340.300	
Opskrivninger 31. december 2018.....		1.340.300	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		7.945.000	

Selskabets investeringsejendomme består af 4 boligejendomme beliggende i Herning og Sunds. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,75% pr. 31. december 2018. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Målingen er naturligt forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er forudsat, at ejendommene vil kunne udlejes fuld ud.

NOTER

	Note																		
Egenkapital	6																		
<table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">Anpartskapital</th> <th style="text-align: right;">Overført resultat</th> <th style="text-align: right;">I alt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Egenkapital 1. januar 2018.....</td> <td style="text-align: right;">125.000</td> <td style="text-align: right;">738.808</td> <td style="text-align: right;">863.808</td> </tr> <tr> <td>Forslag til årets resultatdisponering.....</td> <td></td> <td style="text-align: right;">61.081</td> <td style="text-align: right;">61.081</td> </tr> <tr> <td>Egenkapital 31. december 2018.....</td> <td style="text-align: right;">125.000</td> <td style="text-align: right;">799.889</td> <td style="text-align: right;">924.889</td> </tr> </tbody> </table>		Anpartskapital	Overført resultat	I alt	Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	738.808	863.808	Forslag til årets resultatdisponering.....		61.081	61.081	Egenkapital 31. december 2018.....	125.000	799.889	924.889			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt																
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	738.808	863.808																
Forslag til årets resultatdisponering.....		61.081	61.081																
Egenkapital 31. december 2018.....	125.000	799.889	924.889																
Langfristede gældsforpligtelser	7																		
<table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">31/12 2018 gæld i alt</th> <th style="text-align: right;">Afdrag næste år</th> <th style="text-align: right;">Restgæld efter 5 år</th> <th style="text-align: right;">31/12 2017 gæld i alt</th> <th style="text-align: right;">Afdrag 2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gæld til realkreditinstitutter...</td> <td style="text-align: right;">3.999.349</td> <td style="text-align: right;">84.527</td> <td style="text-align: right;">3.409.252</td> <td style="text-align: right;">4.080.833</td> <td style="text-align: right;">82.301</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">3.999.349</td> <td style="text-align: right;">84.527</td> <td style="text-align: right;">3.409.252</td> <td style="text-align: right;">4.080.833</td> <td style="text-align: right;">82.301</td> </tr> </tbody> </table>		31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018	Gæld til realkreditinstitutter...	3.999.349	84.527	3.409.252	4.080.833	82.301		3.999.349	84.527	3.409.252	4.080.833	82.301	
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018														
Gæld til realkreditinstitutter...	3.999.349	84.527	3.409.252	4.080.833	82.301														
	3.999.349	84.527	3.409.252	4.080.833	82.301														
Gæld, tilknyttede virksomheder	8																		
Eventualposter mv.	9																		
Hæftelse i sambeskatningen																			
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.																			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for TINGGAARD HOLDING 2006 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.																			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10																		
Til sikkerhed for realkreditgæld på 4.004 tkr. har virksomheden stillet pant i investeringsejendomme på nominelt 7.945 tkr.																			
Til sikkerhed for bankgæld på 345 tkr. har virksomheden deponeret ejerpantebrev på 400 tkr. i en af selskabets ejendomme med en bogført værdi på 7.945 tkr.																			
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	11																		
Selskabet driver virksomhed som ejendomsselskab, og selskabets ejendom værdiansættes efter en afkastbaseret model. Ved opgørelsen af dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 5,5% - 6%.																			
Værdiansættelse af ejendomme er i sagens natur meget afhængig af det anvendte afkastkrav og forudsætningen om den samlede beregnede husleje.																			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SAND BOLIG ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme, som indregnes i takt med, at selskabet erhverver ret hertil i henhold til underliggende lejeaftaler.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendom, administration, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.