



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**  
**BREDGADE 38A, 7400 HERNING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. juni 2023

---

Jan Moesby Tinggaard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	SAND BOLIG ApS Bredgade 38A 7400 Herning
	CVR-nr.: 26 07 03 33 Stiftet: 8. juni 2001 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jan Moesby Tinggaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 9. juni 2023

Direktion:

---

Jan Moesby Tinggaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i SAND BOLIG ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SAND BOLIG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 9. juni 2023

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.

### **Indregning og måling af investeringsejendomme**

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### **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	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>263.849</b>	<b>269.992</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		125.000	2.210.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>388.849</b>	<b>2.479.992</b>
Finansielle indtægter.....	1	12.600	11.566
Finansielle omkostninger.....	2	-40.090	-43.515
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>361.359</b>	<b>2.448.043</b>
Skat af årets resultat.....	3	-79.499	-538.570
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>281.860</b>	<b>1.909.473</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		281.860	1.909.473
<b>I ALT</b> .....		<b>281.860</b>	<b>1.909.473</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		8.875.000	8.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>8.875.000</b>	<b>8.750.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.875.000</b>	<b>8.750.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		499.600	308.799
Andre tilgodehavender.....		8.269	984
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>507.869</b>	<b>309.783</b>
Likvide beholdninger.....		2.357	205.755
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>510.226</b>	<b>515.538</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.385.226</b>	<b>9.265.538</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		130.000	130.000
Overført resultat.....		5.347.654	5.065.793
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.477.654</b>	<b>5.195.793</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		805.631	778.131
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>805.631</b>	<b>778.131</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.712.710	2.879.245
Deposita.....		121.358	122.368
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>2.834.068</b>	<b>3.001.613</b>
Gæld til realkredit.....		169.880	174.707
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		28.872	30.599
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		17.122	32.573
Selskabsskat.....		51.999	52.122
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>267.873</b>	<b>290.001</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.101.941</b>	<b>3.291.614</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.385.226</b>	<b>9.265.538</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	130.000	5.065.794	5.195.794
Forslag til resultatdisponering.....		281.860	281.860
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>130.000</b>	<b>5.347.654</b>	<b>5.477.654</b>

## NOTER

			Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	12.600	11.566	
	<b>12.600</b>	<b>11.566</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	40.090	43.515	
	<b>40.090</b>	<b>43.515</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	51.999	52.122	
Regulering af udskudt skat.....	27.500	486.448	
	<b>79.499</b>	<b>538.570</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		5.324.542	
Kostpris 31. december 2022.....		<b>5.324.542</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		3.425.458	
Årets værdireguleringer.....		125.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		<b>3.550.458</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>8.875.000</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Bolig 1	Bolig 2
Dagsværdi 31. december 2022.....	5.875.000	3.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	125.000	0

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme beliggende i Herning.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 337 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 566-919 kr., de årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 163 tkr. samt en udlejningsprocent på 85-100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 2,84-4,25%, hvilket er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravene svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Herning.

## NOTER

					Note
<b>Materielle anlægsaktiver (fortsat)</b>					<b>4</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.882.590	169.880	2.100.340	3.053.952	
Deposita.....	121.358	0	121.358	122.368	
	<b>3.003.948</b>	<b>169.880</b>	<b>2.221.698</b>	<b>3.176.320</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
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.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>7</b>
Til sikkerhed for realkreditgæld på 2.939 tkr. har virksomheden stillet pant i investeringsejendomme på nominelt 8.875 tkr.					
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>					<b>8</b>
Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SAND BOLIG ApS for 2022 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

### Huslejeindtægter

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.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

### 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

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 nominal værdi.