

**SANDEGÅRD A/S**  
**Caroline Amalie Vej 50**  
**2800 Lyngby**  
**Cvr. nr. 32 66 03 98**

**ÅRSRAPPORT**

**1. januar – 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling

den 31 / 5 2017

---

Thomas Kofoed Hansen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 – 7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 – 12
Noter	13 – 15

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

---

### **SELSKABET**

Sandegård A/S  
Caroline Amalie Vej 50  
2800 Lyngby

CVR-nr. 32 66 03 98

Hjemsted: Lyngby

### **DIREKTION**

Sara Behrendt Hansen

### **BESTYRELSE**

Thomas Kofoed Hansen (formand)  
Sara Behrendt Hansen  
Jørn Kofoed Hansen

### **REVISION**

Gøbel & Thorsen  
Statsautoriserede revisorer  
Bagsværd Hovedgade 141  
2880 Bagsværd  
CVR-nr. 15 53 71 40

## **LEDELSESBERETNING**

---

### **HOVEDAKTIVITET**

Selskabets hovedaktivitet er konsulentvirksomhed samt ejendomsudvikling og -besiddelse.

### **USÆDVANLIGE FORHOLD**

Selskabet har ikke haft usædvanlige forhold i regnskabsåret.

### **USIKKERHED VED INDREGNING ELLER MÅLING**

Ved aflæggelse af årsrapporten har der ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

### **UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Der blev i regnskabsåret realiseret et overskud på 9.944.565 kr. efter skat.

Selskabet har i 2016 afsluttet det i 2015 påbegyndte projekt som er endt ud i 10 rækkehuse i den gamle bydel i Skovlunde. Projektet er værdiansat med udgangspunkt i et afkastkrav på 5 %.

Selskabet forventer at investere i 1 – 2 boligejendomme/boligprojekter i 2017.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB**

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskabet.

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 for Sandegård A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 18. maj 2017

### DIREKTIONEN

Sara Behrendt Hansen

### BESTYRELSEN

Thomas Kofoed Hansen  
(formand)

Sara Behrendt Hansen

Jørn Kofoed Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

### Til kapitalejerne i Sandegård A/S

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Sandegård A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professional skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

### 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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Bagsværd, den 18. maj 2017

Gøbel & Thorsen  
Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 15537140

Peter K. Gøbel  
statsaut. revisor



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til uforudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen omfatter honorarindtægter m.v.

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, kontoromkostninger samt afskrivning på driftsmidler m.v.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger vedrørende udlån, likvide beholdninger samt gældsforpligtelser.

### **Værdiregulering af ejendomme**

Værdireguleringer til dagsværdi på investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under posten "Urealiseret gevinst og tab".

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### **Selskabsskat**

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

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som tilgodehavender i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtigelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes realiseres.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem selskaberne i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldig hhv. tilgodehavende aktuel selskabsskat posteres i balancen på mellemværende med moderselskab.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i hver enkelt ejendoms forventede driftsafkast for det kommende år samt et forrentningskrav til ejendommen. Tomme lejemål er indregnet efter et forsigtigt skøn.

Igangværende projekter måles til kostpris. Projektejendomme nedskrives til dagspris, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Finansielle omkostninger vedrørende igangværende projekter aktiveres på ejendommen.

### **Tilgodehavender**

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

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER**


---

Noter	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning	1.648.178	275.500
Direkte omkostninger	- 419.922	- 41.220
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>1.228.256</b>	<b>234.280</b>
Administrationsomkostninger	- 552.837	- 426.386
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>675.419</b>	<b>- 192.106</b>
Finansielle indtægter	3.465	0
Finansielle omkostninger	- 262.318	- 1.517
<b>RESULTAT FØR KURS- OG VÆRDIREGULERING</b>	<b>416.566</b>	<b>- 193.623</b>
1 Urealiseret gevinst og tab	12.279.583	0
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>12.696.149</b>	<b>- 193.623</b>
2 Skat af årets resultat	- 2.751.584	92.290
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>9.944.565</b>	<b>- 101.333</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	9.000.000	0
Overført resultat	944.565	- 101.333
<b>Fordelt</b>	<b>9.944.565</b>	<b>- 101.333</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

Noter	<b>AKTIVER</b>	2016 kr.	2015 kr.
	Investeringsejendomme	29.100.000	0
	Projektejendomme	<u>0</u>	<u>7.381.128</u>
3	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>29.100.000</u></b>	<b><u>7.381.128</u></b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>29.100.000</u></b>	<b><u>7.381.128</u></b>
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	0	194.876
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	5.447.815	0
	Selskabsskat	0	25.633
	Andre tilgodehavender	<u>124.400</u>	<u>51.600</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>5.572.215</u></b>	<b><u>272.109</u></b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>19.040</u></b>	<b><u>525.323</u></b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>5.591.255</u></b>	<b><u>797.432</u></b>
	<b>AKTIVER</b>	<b><u>34.691.255</u></b>	<b><u>8.178.560</u></b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

Noter	<b>PASSIVER</b>	2016 kr.	2015 kr.
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	924.882	- 19.683
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	9.000.000	0
<b>4</b>	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>10.424.882</b>	<b>480.317</b>
2	Hensættelse til udskudt skat	2.751.584	0
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>2.751.584</b>	<b>0</b>
	Deposita og forudbetalt leje	539.254	32.400
5	Prioritetsgæld	19.935.722	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>20.474.976</b>	<b>32.400</b>
	Kortfristet del af langfristet gæld	516.015	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.914	0
	Bankgæld	0	1.097.645
2	Selskabsskat	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	5.337.754
	Gæld til selskabsdeltager	373.312	1.097.644
	Anden gæld	131.572	132.800
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.039.813</b>	<b>7.665.843</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>21.514.789</b>	<b>7.698.243</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>34.691.255</b>	<b>8.178.560</b>
6	Eventualforpligtelser m.v.		
7	Medarbejderforhold		
8	Nærtstående parter		
9	Ejerforhold		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	
<b>1. UREALISERET GEVINST OG TAB</b>			
Opskrivning ejendomme	12.279.583	0	
Nedskrivning ejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>	
Regulering ejendomme	<u>12.279.583</u>	<u>0</u>	
<b>Urealiseret gevinst og tab i alt</b>	<b><u>12.279.583</u></b>	<b><u>0</u></b>	
<b>2. SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>			
	Selskabs- skat kr.	Udskudt skat kr.	Ifølge resultat- opgørelsen kr.
Saldo 1.1	- 25.633	0	
Skat af årets resultat	0	- 2.751.584	- 2.751.584
Betalt	<u>25.633</u>		
	<b><u>0</u></b>	<b><u>- 2.751.584</u></b>	<b><u>- 2.751.584</u></b>
<b>3. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>			
	Investerings- ejendomme kr.	Projekt- ejendomme kr.	
Kostpris 1. januar	0	7.381.128	
Tilgang	0	9.439.289	
Afgang	0	0	
Overførsel	<u>16.820.417</u>	<u>- 16.820.417</u>	
Kostpris 31. december	<u>16.820.417</u>	<u>0</u>	
Værdireguleringer 1. januar	0	0	
Årets værdiregulering	12.279.583	0	
Værdiregulering på afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	
Værdireguleringer 31. december	<u>12.279.583</u>	<u>0</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>29.100.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	

## NOTER

---

### 4. EGENKAPITAL

	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Saldo 1.1.	500.000	- 19.683	0	480.317
Årets resultat		9.944.565		9.944.565
Udbytte		- 9.000.000	9.000.000	
Betalt udbytte			0	0
	<b>500.000</b>	<b>924.882</b>	<b>9.000.000</b>	<b>10.424.882</b>

Selskabskapitalen er fordelt i 500 aktier à nom.1.000 kr.

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de seneste 5 år.

### 5. PRIORITETSGÆLD

	Gæld pr. 31.12.2015 kr.	Gæld pr. 31.12.2016 kr.	Kommende års afdrag kr.	Gæld efter 5 år kr.
<b>Prioritetsgæld</b>	<b>0</b>	<b>20.451.737</b>	<b>516.015</b>	<b>17.771.000</b>

### 6. EVENTUALFORPLIGTELSER M.V.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i TKH koncernen. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2016 0 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Til sikkerhed for bankmellemværender er deponeret ejerpantebrev i selskabets ejendomme på kr. 5.000.000.

**NOTER****7. MEDARBEJDERFORHOLD**

	2016 <u>kr.</u>	2015 <u>kr.</u>
Gager og lønninger	265.385	322.560
Pensioner	21.504	10.752
Øvrige udgifter til social sikring	<u>1.737</u>	<u>2.486</u>
	<b><u>288.626</u></b>	<b><u>335.798</u></b>
 Gennemsnitligt beskæftigede	 <u>1</u>	 <u>1</u>

**8. NÆRTSTÅENDE PARTER****Bestemmende indflydelse**

Thomas Kofoed Hansen

Grundlag

Hovedaktionær

**Øvrige nærtstående parter**

TKH ApS

Moderselskab

**Transaktioner**

Der har i indeværende år ikke været transaktioner med nærtstående parter udover forrentning af mellemregninger, som er sket på markedsvilkår.

**9. EJERFORHOLD**

Selskabskapitalen ejes af:

TKH ApS, Caroline Amalie Vej 50, 2800 Lyngby.