

SANDEGÅRD A/S

Hjemstedsadresse: Caroline Amalie Vej 50, 2800 Lyngby

CVR-nummer 32 66 03 98

Årsrapport 2017

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juni 2018

Thomas Kofoed Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	SANDEGÅRD A/S Caroline Amalie Vej 50 2800 Lyngby Hjemstedskommune: Lyngby
Bestyrelsen	Thomas Kofoed Hansen (formand) Sara Behrendt Hansen Jørn Kofoed Hansen
Direktion	Sara Behrendt Hansen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør Bagsværd Hovedgade 141 2880 Bagsværd
Stiftelsesdato	21.12.2009
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været konsulentvirksomhed samt ejendomsudvikling og –besiddelse.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Økonomisk udvikling

Selskabet har i 2017 købt og udviklet en ejendom ved at bygge 2 nye taglejligheder, konverteret et erhvervslejemål til bolig samt ombygget en bank til restaurant. Ejendommen er herefter fuldt udlejet med boliglejemål og erhvervslejemål med bank og restaurant på lange lejekontrakter.

Selskabet har opnået et tilfredsstillende resultat før skat på kr. 8.076.618.

Selskabet har i 2018 købt 2 udlejningsejendomme på i alt 1203 m², hovedsageligt med boliglejemål. Erhvervslejemål i tilkøbte ejendomme ansøges om at blive konverteret til boliger. Selskabet besidder herefter et lejeareal på 3.927 m², der forventes at blive øget i de kommende år. Selskabet køber ikke byggejord/ejendomme som afventer ændringer i lokalplan.

Selskabet ønsker forsat primært at have boligejendomme evt. med butikker i stueetagen og forventer en tomgang på under 1% i 2018 og resultat før skat forventes at være på samme niveau som i 2017.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for SANDEGÅRD A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 31. maj 2018

Direktion

Sara Behrendt Hansen

Bestyrelsen

Thomas Kofoed Hansen(formand) Sara Behrendt Hansen

Jørn Kofoed Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i for SANDEGÅRD A/S:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

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 professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 31. maj 2018

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Bagsværd Hovedgade 141, 2880 Bagsværd - CVR nummer 33 24 17 63

Peter K. Gøbel
statsautoriseret revisor
mne9319

Niels Borum Madsen
statsautoriseret revisor
mne32274

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for SANDEGÅRD A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, 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

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgåede ejendomsomkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift, vedligeholdelse og ejendomsservice på ejendommene.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Værdiregulering af ejendomme

Værdireguleringer til dagsværdi på investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat

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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. TKH A/S fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

BALANCEN

Ejendomme

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i hver enkelt ejendoms forventede driftsafkast de næste 10 år samt et forrentningskrav til ejendommene. Beboelsesejendomme værdireguleres på grundlag af en afkastsats på 3,5 - 5,5 % og erhvervsnejendomme på grundlag af en afkastsats på 5 - 7 %.

Ejendomme under udvikling måles til afholdte byggeomkostninger.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab TKH A/S. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Regnskabspraksis

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	2016
Bruttofortjeneste	2.255.973	964.045
1 Personaleomkostninger	362.578	288.626
Resultat af primær drift	1.893.395	675.419
2 Finansielle indtægter	0	3.465
3 Finansielle omkostninger	890.495	262.318
Resultat før værdiregulering	1.002.900	416.566
5 Værdiregulering af investeringsejendomme	7.073.718	12.279.583
	8.076.618	12.696.149
4 Skat af årets resultat	1.575.436	2.751.584
Årets resultat	6.501.182	9.944.565
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	9.000.000
Overført til overført resultat	6.501.182	944.565
Disponeret	6.501.182	9.944.565

Balance 31. december
Aktiver

Note	2.017	2.016
Grunde og bygninger	54.572.417	29.100.000
5 Materielle anlægsaktiver	54.572.417	29.100.000
Anlægsaktiver	54.572.417	29.100.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	5.447.815
Andre tilgodehavender	0	124.400
Tilgodehavender	0	5.572.215
Likvide beholdninger	138.260	19.040
Omsætningsaktiver	138.260	5.591.255
Aktiver i alt	54.710.677	34.691.255

Balance 31. december

Passiver

Note	2.017	2.016
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	7.426.064	924.882
Foreslået udbytte	0	9.000.000
6 Egenkapital	7.926.064	10.424.882
Hensættelse til udskudt skat	4.327.020	2.751.584
Hensatte forpligtelser	4.327.020	2.751.584
Andre langfristede gældsforpligtelser	810.561	539.254
Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	30.779.617	19.935.722
7 Langfristet gæld	31.590.178	20.474.976
7 Kortfristet del af langfristet gæld	526.105	516.015
Leverandører af varer og tjenesteydelser	251.436	18.914
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.601.218	0
Gæld til selskabsdeltager	187.887	373.312
Anden gæld	300.769	131.572
Kortfristet gæld	10.867.415	1.039.813
Gæld i alt	42.457.593	21.514.789
Passiver i alt	54.710.677	34.691.255
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	<u> </u>	<u> </u>
1		
Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	361.316	265.385
Pensioner	0	21.504
Andre omkostninger til social sikring	1.262	1.737
	<u> </u>	<u> </u>
Personaleomkostninger i alt	362.578	288.626
	<u> </u>	<u> </u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	1	1
	<u> </u>	<u> </u>
2		
Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0
Renteindtægter i øvrigt	0	3.465
	<u> </u>	<u> </u>
	0	3.465
	<u> </u>	<u> </u>
3		
Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	94.608	0
Renteomkostninger i øvrigt	795.887	262.318
	<u> </u>	<u> </u>
	890.495	262.318
	<u> </u>	<u> </u>
4		
Skat af årets resultat		
Årets sambeskatningsbidrag	0	0
Ændring af hensættelse til udskudt skat	1.575.436	2.751.584
Skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
	1.575.436	2.751.584
	<u> </u>	<u> </u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. januar	16.820.417
Årets tilgang	18.398.699
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>35.219.116</u>
Opskrivninger 1. januar	12.279.583
Årets værdiregulering	7.073.718
Opskrivninger 31. december	<u>19.353.301</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>54.572.417</u>

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	500.000	924.882	9.000.000
Udbetalt udbytte	0	0	-9.000.000
Årets resultat	0	6.501.182	0
Egenkapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>7.426.064</u>	<u>0</u>

7 Kreditinstitutter i øvrigt

Forfald efter 5 år	28.570.289	17.771.000
Forfald efter 1-5 år	2.209.328	2.164.722
Forfald inden 1 år	526.105	516.015
	<u>31.305.722</u>	<u>20.451.737</u>

Noter til årsregnskabet

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Tinglyst pantebreve i ejendommen med en samlet restgæld på kr. 31.305.722.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet TKH ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.