

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

**ÅRSRAPPORT**

**1. januar – 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling

den 23 / 3 2016

---

Thomas Kofoed Hansen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 – 6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7 – 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 – 11
Noter	12 – 14

**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 underskud på 101.333 t.kr. efter skat.

Selskabet har i april 2015 påbegyndt udvikling af en erhvervsejendom hvor der indrettes 10 rækkehuse til beboelse, i alt 1.298 m<sup>2</sup>. Projektet forventes afsluttet i maj 2016. 8 ud af 10 rækkehuse er udlejet ved aflæggelsen af årsrapporten. Selskabet forventer, at have en rentebærende gæld på 7 mio. kr. ved færdiggørelsen af projektet. Der foreligger et lånetilbud på 17,6 mio. kr. fra realkreditinstitut ved færdiggørelse. Der forventes imidlertid et større realkreditlån, idet EBIT er ca. 20 % bedre end det budget som er forelagt kreditforeningen. Årsagen er højere pris pr. m<sup>2</sup> og flere bolig kvadratmeter. Der er ikke foretaget værdiregulering af ejendommen i 2015, men der forventes en værdiregulering på et mindre tocifret million beløb i 2016 baseret på et afkastkrav på 5 %.

Selskabet forventer at investere i 1 – 2 boligejendomme/boligprojekter i 2016.

### **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 2015 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 17. marts 2016

### DIREKTIONEN

Sara Behrendt Hansen

### BESTYRELSEN

Thomas Kofoed Hansen  
(formand)

Sara Behrendt Hansen

Jørn Kofoed Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

---

### Til kapitalejerne i Sandegård A/S

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Sandegård A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

---

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Bagsværd, den 17. marts 2016

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.

## 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".

### 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### 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 dagsværdi. Dagsværdien af gæld til realkreditinstitutter opgøres med udgangspunkt i aktuelle børskurser for underliggende obligationer.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Urealiseret gevinst og tab"

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

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


---

Noter	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	275.500	278.862
Direkte omkostninger	- 41.220	- 2.569
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>234.280</b>	<b>276.293</b>
Administrationsomkostninger	- 426.386	- 149.672
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>- 192.106</b>	<b>126.621</b>
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger	- 1.517	- 19.889
<b>RESULTAT FØR KURS- OG VÆRDIREGULERING</b>	<b>- 193.623</b>	<b>106.732</b>
1 Urealiseret gevinst og tab	0	0
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>- 193.623</b>	<b>106.732</b>
2 Skat af årets resultat	92.290	- 25.082
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>- 101.333</b>	<b>81.650</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	- 101.333	81.650
<b>Fordelt</b>	<b>- 101.333</b>	<b>81.650</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

Noter	<b>AKTIVER</b>	2015 kr.	2014 kr.
	Projektejendomme	<u>7.381.128</u>	<u>873.506</u>
3	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>7.381.128</b></u>	<u><b>873.506</b></u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u><b>7.381.128</b></u>	<u><b>873.506</b></u>
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	194.876	15.939
	Selskabsskat	25.633	0
	Andre tilgodehavender	<u>51.600</u>	<u>1.591</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<u><b>272.109</b></u>	<u><b>17.530</b></u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>525.323</b></u>	<u><b>201.855</b></u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u><b>797.432</b></u>	<u><b>219.385</b></u>
	<b>AKTIVER</b>	<u><b>8.178.560</b></u>	<u><b>1.092.891</b></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

Noter	<b>PASSIVER</b>	2015 kr.	2014 kr.
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	- 19.683	81.650
4	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>480.317</b>	<b>581.650</b>
2	Hensættelse til udskudt skat	0	0
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Deposita	32.400	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>32.400</b>	<b>0</b>
	Bankgæld	1.097.645	0
	Selskabsskat	0	25.083
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.337.754	486.158
	Gæld til selskabsdeltager	1.097.644	0
	Anden gæld	132.800	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.665.843</b>	<b>511.241</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>7.698.243</b>	<b>511.241</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>8.178.560</b>	<b>1.092.891</b>
5	Eventualforpligtelser m.v.		
6	Medarbejderforhold		
7	Nærtstående parter		
8	Ejerforhold		

**NOTER**

	2015 <u>kr.</u>	2014 <u>kr.</u>	
<b>1. UREALISERET GEVINST OG TAB</b>			
Opskrivning ejendomme	0	0	
Nedskrivning ejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>	
Regulering ejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>	
Dagsværdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	0	0	
Dagsværdiregulering af renteaftaler	<u>0</u>	<u>0</u>	
Regulering finansielle gældsforpligtelser	<u>0</u>	<u>0</u>	
<b>Urealiseret gevinst og tab i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	
<b>2. SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>			
	Selskabs- skat <u>kr.</u>	Udskudt skat <u>kr.</u>	Ifølge resultat- opgørelsen <u>kr.</u>
Saldo 1.1	25.083	8.594	
Skat af årets resultat	- 92.290		- 92.290
Sambeskatningsbidrag	92.290		
Betalt	<u>- 50.716</u>		
	<b><u>- 25.633</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>- 92.290</u></b>

## NOTER

### 3. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Investerings- ejendomme kr.	Projekt ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	0	873.506
Tilgang	0	6.507.622
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>7.381.128</u>
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Årets værdiregulering	0	0
Værdiregulering på afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>7.381.128</u></b>

### 4. EGENKAPITAL

	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Saldo 1.1.	500.000	81.650	581.650
Årets resultat		- 101.333	- 101.333
Udbytte		<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>- 19.683</u></b>	<b><u>480.317</u></b>

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

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

### 5. 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 2015 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****6. MEDARBEJDERFORHOLD**

	2015 <u>kr.</u>	2014 <u>kr.</u>
Gager og lønninger	322.560	0
Pensioner	10.752	0
Øvrige udgifter til social sikring	<u>2.486</u>	<u>0</u>
	<b><u>335.798</u></b>	<b><u>0</u></b>
 Gennemsnitligt beskæftigede	 <u>1</u>	 <u>0</u>

**7. NÆRTSTÅENDE PARTER**

**Bestemmende indflydelse** Grundlag  
 Thomas Kofoed Hansen 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.

**8. EJERFORHOLD**

Selskabskapitalen ejes af:  
 TKH ApS, Caroline Amalie Vej 50, 2800 Lyngby.