

SANDEGÅRD A/S

Hjemstedsadresse: Caroline Amalie Vej 50, 2800 Lyngby

CVR-nummer 32 66 03 98

Årsrapport 2021

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/6-2022

Thomas Kofoed Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsregnskabet	15

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
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.

Historie og idégrundlag

Selskabet købte sin første udlejningsejendom i 2015 og har tilføjet yderligere ejendomme hvert år for at få synergier i ejendomsporteføljen.

Selskabet ønsker forsat at udvide porteføljen og får løbende tilbudt spændende ejendomme som vil kunne supplere ejendomsporteføljen.

Ejendoms køb er kapitaltungt, hvilket stiller løbende krav til at der gennemføres værdiskabende tiltag og forbedre ejendommenes løbende drift, hvis væksten skal forsætte.

Selskabets udgangspunkt er at besidde boligejendomme eller ejendomme som med tiden kan konverteres til boliger bortset fra stueetagen.

Selskabet ønsker at have konkurrencedygtige lejemål som er fleksible og er beliggende i områder med god infrastruktur. Dette skaber grobund for en lav tomgang.

Finansielle mål de næste 5 år

Selskabet ønsker at have en ejendomsportefølje med en værdi på 250 mio kr. ved udgangen af 2024.

Det forventes at selskabet vil forfølge følgende 3 spor for at eksekvere målet

1. Konvertere erhvervslejemål til boliger i eksisterende ejendomme
2. Muligheder for at bygge til i eksisterende ejendomme
3. Opkøbe nye ejendomme.

Finansielle styringsmål:

- Øge selskabets ejendomsværdier årligt med minimum 20% ved ombygning, tilbygning eller køb af ejendomme.
- Øge selskabets årlige normaliseret driftsresultat med 20% ved 12 måneders ejerskab og ibrugtagning.
- Selskabets ejendoms portefølje kan servicere afdrag og fastforrentede realkreditlån med 10% tomgang
- Selskabet finansierer sig med langfristede realkreditlån og evt. projektlån i forbindelse med ombygninger.

Ledelsesberetning

Risici

Selskabet er afhængigt af få personers tilknytning til selskabet. Selskabet arbejder på at tilføje flere personer, hvilket der vil være basis for efterhånden som selskabets portefølje udvides.

Ejendomsværdier er afhængige af renteniveauet. En stigende rente vil medføre lavere ejendomsværdier. Selskabet har ultimo 2021 finansieret sig med langfristede lån hvoraf 69% er med fast rente (2020: 89,5%), hvilket medfører at 69 % af gælden vil falde hvis renten stiger (som følge af lavere kursværdi på gæld). Årsagen til faldende andel af lange lån er at en ejendom med langfristede lån er solgt og den tilkøbte ejendom er finansieret med kortfristede realkreditlån. Det forventes at de langfristede låns andel vil falde yderligere i 2022, da selskabet vurderer at der er en unormal stor renteforskel mellem langfristede og kortfristede lån. Selskabet afviger fra strategien i 2022, men forventer at vende tilbage til strategien, hvis der kommer en mindre renteforskel mellem kort og lang rente.

Selskabet har fokus på effektiv udnyttelse af arbejdskapital. Dette medfører at udsigt til overskudslikviditet bliver placeret i nye projekter, hvilket medfører en løbende lav likvid beholdning. Dette modsvarer af et løbende stærkt cash flow pga. af konkurrencedygtige lejemål med meget lav tomgang. Selskabet opdaterer løbende 24 måneders likviditetsforecast, hvor nye lejeforhold og projektinvesteringer indgår. Selskabets likviditetsberedskab har været unormal stor ved udgangen af 2022, da en ejendom er solgt, samt at det har været særdeles vanskeligt at finde gode investerings ejendomme i 2021. Dette har ændret sig væsentlig i 2022.

Opsigelse fra stor lejer. Selskabet største erhvervslejer udgør ca. 7% af selskabets husleje (2020: 9%). Selskabet har en plan med alle store uopsagte lejemål. I 2022 vil tallet falde som følge af tilgang af nye ejendomme og ibrugtagning af andre ejendomme. De største erhvervslejemål, kan for alles vedkommende ombygges til boliger bortset fra stueetager. 55% af selskabets lejeindtægter er fra boliger i 2021 (2020: 50%), risikoen vurderes at være meget lav for tomgang i selskabets boliglejemål og det forventes at ved genudlejningen er lejeniveauet højere.

Selskabet er ikke nævneværdig påvirket af ændringer i boligreguleringsloven paragraf 5.2, da selskabet aldrig har baseret et budget på udnyttelse af paragraf 5.2. Selskabet ønsker kun at lave forbedringer i lejemål/ejendomme som skaber værdi for såvel lejer som udlejer.

Økonomisk udvikling

Selskabet har i 2021 købt en ejendom med 880 m2 bolig og 420 m2 erhverv i Hillerød Bymidte for 16 mio kr.

Selskabet har solgt en ejendom i Allerød Bymidte på 520 m2 samt kælder til 13,5 mio kr.. Ejendommen var i årsregnskabet 2020 værdiansat til 9,1 mio kr. svarende til et afkastkrav på 8%. Ejendommen har haft en positiv drift fra første dag og selskabet har ejet ejendommen i næste 3 år. Det er ikke selskabets strategi at frasælge ejendomme, men køberen kunne udvikle ejendommen bedre end Selskabet, da de også ejede nabo-ejendommen samt havde større økonomiske ressourcer.

Selskabet har ikke haft den forventede vækst i 2021, da priserne på investeringsejendomme ikke har været interessant i forhold til potentiale. Selskabet har ikke gennemført udvikling af penthouse projekt i Allerød, da byggepriserne er for høje.

Selskabet har gennemført 2 renoveringer af eksisterende lejemål som har medført en væsentlig stigning i lejeindtægterne.

Ledelsesberetning

Selskabet oplever ved aflæggelse af regnskabet at prisen på investeringsejendomme er faldet som følge af det stigende renteniveau, hvorfor det forventes at selskabet vil kunne gennemføre sin vækst strategi i de kommende år. Selskabets likviditetsberedskab er stærkt ved udgangen af 2021 endvidere har Selskabet stærke pengestrømme og lav belåningsgrad i eksisterende ejendoms portefølje. Selskabet forventer at overtage 1-2 ejendomme i 2022.

Tomgangsprocenten er 1,5% i 2021 (2020: 2%)

Selskabet har opnået et tilfredsstillende resultat før skat på 12.409 t.kr.

Budget 2022

Selskabet forventer en tomgang på ca. 1,0 % i 2022 mod 1,5% i 2021.

Selskabet vil ikke i 2022 have kursgevinst i forbindelse med konvertering af lån på ca. 3 mio kr.

Selskabet renoverer flere lejemål i 2022 for egne midler.

Selskabet forventer positive værdireguleringer som følge af udvikling af ejendomme. Ejendommene er i 2021 regnskabet værdiansat ud fra at investorer kræver et afkast der afspejler renteniveauet medio 2022.

Selskabet forventer at kunne følge ovenstående finansielle målsætninger i 2022 – der forventes resultat før skat på ca. 12-14 mio. kr. i 2022.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 30. juni 2022

Direktion

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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 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 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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

- 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.

Helsingør, den 30. juni 2022

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - 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 2021 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 administrationsselskab. 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som forventede lejeindtægter, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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

Selskabets "deposita, langfristede gældsforpligtelser" er depositum fra lejer som er optaget som langfristede gæld. Det forventes at lejemålet udlejes straks efter en eventuel fraflytning. Hvorfor gælden er optaget som langfristede gæld.

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 låneoptagelsestidspunktet 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	2021	2020
Bruttofortjeneste	11.860.516	6.748.740
2 Personaleomkostninger	555.267	277.642
Resultat af primær drift	11.305.249	6.471.098
3 Finansielle indtægter	0	1.852
4 Finansielle omkostninger	1.945.931	3.035.013
Resultat før værdiregulering	9.359.318	3.437.937
6 Værdiregulering af investeringsejendomme	3.049.222	4.985.542
Resultat før skat	12.408.540	8.423.479
5 Skat af årets resultat	2.728.976	1.869.214
Årets resultat	9.679.564	6.554.265
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	9.679.564	6.554.265
Disponeret	9.679.564	6.554.265

Balance 31. december

Aktiver

Note	2021	2020
6 Investeringsejendomme	148.026.974	136.494.997
Materielle anlægsaktiver	148.026.974	136.494.997
Anlægsaktiver	148.026.974	136.494.997
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	302.546	44.348
Andre tilgodehavender	0	400.000
Tilgodehavender	302.546	444.348
Likvide beholdninger	1.330.626	89.835
Omsætningsaktiver	1.633.172	534.183
Aktiver i alt	149.660.146	137.029.180

Balance 31. december

Passiver

Note	2021	2020
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	34.622.952	24.943.388
Foreslået udbytte	0	0
Egenkapital	35.122.952	25.443.388
Hensættelse til udskudt skat	8.879.880	8.024.490
Hensatte forpligtelser	8.879.880	8.024.490
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	2.817.823	2.415.976
Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	89.011.340	83.116.002
7 Langfristet gæld	91.829.163	85.531.978
7 Kortfristet del af langfristet gæld	2.979.204	2.564.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	115.886	131.065
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.983.885	11.842.101
Skyldig selskabsskat	1.873.586	581.614
Gæld til selskabsdeltager	2.168.415	2.523.681
Anden gæld	707.175	386.863
Kortfristet gæld	13.828.151	18.029.324
Gæld i alt	105.657.314	103.561.302
Passiver i alt	149.660.146	137.029.180
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>Egenkapital i alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	18.389.123	0	18.889.123
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	6.554.265	0	6.554.265
Egenkapital 31. december 2020	500.000	24.943.388	0	25.443.388
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	24.943.388	0	25.443.388
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	9.679.564	0	9.679.564
Egenkapital 31. december 2021	500.000	34.622.952	0	35.122.952

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør t.kr. 148.027. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% - point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 6.614.

	2021	2020
	<u> </u>	<u> </u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	555.267	277.642
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
Personaleomkostninger i alt	<u>555.267</u>	<u>277.642</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	0	1.852
	<u>0</u>	<u>1.852</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	249.944	280.023
Renteomkostninger i øvrigt	1.695.987	2.754.990
	<u>1.945.931</u>	<u>3.035.013</u>

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
5 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	1.873.586	581.614
Ændring af hensættelse til udskudt skat	855.390	1.287.600
	2.728.976	1.869.214
6 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar	100.686.526	75.810.441
Årets tilgang	16.982.755	24.876.085
Årets afgang	-8.500.000	0
Anskaffelsessum 31. december	109.169.281	100.686.526
Opskrivninger 1. januar	35.808.471	30.822.929
Årets værdiregulering	3.049.222	4.985.542
Opskrivninger 31. december	38.857.693	35.808.471
Regnskabsmæssig værdi 31. december	148.026.974	136.494.997
Af den regnskabsmæssige værdi andrager opskrivningen	26%	26%
Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018	79.040.000	69.490.000

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
6 Investeringsejendomme, fortsat		
Dagsværdi beregning		
Normaliseret driftsresultat ved 12 måneders ejerskab af ejendomme som indgår i balancen ved årets udgang	7.911.961	7.920.442
Resultat til beregning af dagsværdi	7.911.961	7.920.442
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,3	5,8
Dagsværdi	148.026.974	136.494.997

Et ændret afkastkrav påvirker dog dagsværdien væsentligt og kan illustreres ved, at en ændring af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil påvirke den samlede dagsværdi, med følgende beløb.

Afkastprocent forøges med 0,25%	-6.614.317	-5.637.741
Afkastprocent formindskes med 0,25%	7.263.423	6.145.396

Årets afkastprocenter er fastsat med baggrund i markedspriser på kendte handler og købstilbud samt markedsrapport fra EDC. Derudover tager afkastkravene også udgangspunkt i længden på lejekontrakt og hvor tæt huslejen ligger på markedsprisen. Byggeretter og potentielle lejestigninger som ikke er bindende er ikke indregnet i værdiansættelsen.

Selskabet ejer følgende ejendomme:

- 10 Rækkehuse i Skovlunde som ligger ud til gadekær og 1 km. fra S-station
- 3 ejendomme i Hillerød 500 meter fra Frederiksborg Slot med 9 boligeenheder og kontorlejemål
- 3 ejendomme i bykernen i Allerød med restauration, bank, 3 kontorlejemål og 7 boliger
- 1 ejendom i Greve Landsby, ejendommen er fredet og har 3 boliger og 1 kontorlejemål
- 1 ejendom i Karlslunde med boliger.
- 1 ejendom i Solrød med 13 erhvervslejemål primært indenfor sundhedssektoren.
- 1 ejendom i Hillerød med 8 boliger og et erhvervslejemål

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
7 Kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	77.094.524	72.480.002
Forfald efter 1-5 år	11.916.816	10.636.000
Forfald inden 1 år	2.979.204	2.564.000
	91.990.544	85.680.002

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på t.kr. 10.163 med pant i Investeringsejendomme til bogført værdi t.kr. 136.495. Gæld til kreditinstitutter i øvrigt er sikret ved pant i ejendommene.

9 Eventualforpligtelser

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

Thomas Kofoed Hansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-260428824745
Tidspunkt for underskrift: 05-07-2022 kl.: 09:56:18
Underskrevet med NemID

Thomas Kofoed Hansen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-260428824745
Tidspunkt for underskrift: 05-07-2022 kl.: 09:56:18
Underskrevet med NemID

Sara Behrendt Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-625612667992
Tidspunkt for underskrift: 05-07-2022 kl.: 10:56:32
Underskrevet med NemID

Sara Behrendt Hansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-625612667992
Tidspunkt for underskrift: 05-07-2022 kl.: 10:56:32
Underskrevet med NemID

Jørn Kofoed Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-652540817582
Tidspunkt for underskrift: 05-07-2022 kl.: 10:00:51
Underskrevet med NemID

Peter Korsgaard Gøbel

Som Revisor NEM ID
RID: 84745820
Tidspunkt for underskrift: 05-07-2022 kl.: 16:39:25
Underskrevet med NemID

Niels Borum Madsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1287499581012
Tidspunkt for underskrift: 05-07-2022 kl.: 11:08:20
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.