

# SANDEGÅRD A/S

Hjemstedsadresse: Caroline Amalie Vej 50, 2800 Lyngby

**CVR-nummer 32 66 03 98**

## Årsrapport 2019

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/5-2020**

---

Thomas Kofoed Hansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	SANDEGÅRD A/S Caroline Amalie Vej 50 2800 Lyngby  Hjemstedskommune: Lyngby
<b>Bestyrelsen</b>	Thomas Kofoed Hansen (formand) Sara Behrendt Hansen Jørn Kofoed Hansen
<b>Direktion</b>	Sara Behrendt Hansen
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør  Bagsværd Hovedgade 141 2880 Bagsværd
<b>Stiftelsesdato</b>	21.12.2009
<b>Regnskabsår</b>	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 service 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 2019 finansieret sig med langfristede lån hvoraf 81% er med fast rente, hvilket medfører at 72% af gælden vil falde hvis renten stiger (som følge af lavere kursværdi på gæld).

Selskabet har fokus på at effektiv udnyttelse af arbejdskapital. Dette medfører at udsigt til overskudslikviditet bliver placeret i nye projekter, hvilket medfører en løbende lav likvid beholdning. Dette modsvares 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.

Opsigelse fra store lejer. Selskabet største erhvervslejer udgør ca. 15% af selskabets husleje. Selskabet har en plan med alle store uopsagte lejemål. I 2020 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. 57% af selskabets lejeindtægter er fra boliger i 2019, 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 2019 købt 3 mindre ejendomme som ligger tæt på eksisterende ejendomme. Baggrunden for købene er opnå synergier i form af billigere drift pr. m2 samt udvikle ejendommene. Udviklingen er igangsat i 2019 for 2 af ejendommenes vedkommende og begge projekter forventes at blive afsluttet i 2020.

Selskabet har i 2019 konverteret hovedparten af selskabets realkredit til nye langfristede lån med endnu lavere rente på 20 og 30-årige lån. Dette har medført en del omkostninger i form af kurstab og låneomkostninger i 2019, men giver lavere renter i de kommende mange år.

Selskabet har haft en tomgang på lidt over 1% i 2019

Selskabet har opnået et tilfredsstillende resultat før skat på t.kr. 7.569.

### Budget 2020

Selskabet forventer en tomgang på ca. 3,0 % i 2020 mod 1% i 2019. Stigningen skyldes tomgang som følge af ombygning i forbindelse med køb af ejendomme i 2019.

Selskabet vil også i 2020 have låneomkostninger primært som følge af kurstab på mere end 1 mio kr. i 2020 og dermed er alle selskabets langfristede lån konverteret til billige langfristede lån.

Selskabet har overtaget en kontorejendom med få butiklejemål på i alt 2053 m2 i februar 2020. Ejendommen ligger i en gågade og 100 meter fra S-station.

Selskabet forventer at kunne følge ovenstående finansielle målsætninger i 2020 – der forventes et lidt bedre resultat end i 2019.

## Ledelsesberetning

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er den globale Corona krise med Covid-19 opstået. På nuværende tidspunkt kendes ikke den fulde konsekvens af krisen, herunder krisens forventede varighed og økonomiske indflydelse. Det er dog ledelsens forventning ud fra den nuværende viden, herunder regeringens hjælpepakker, at den økonomiske påvirkning på selskabet ikke bliver af væsentlig karakter.

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 27. maj 2020

### 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 SANDEGÅRD A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 regnskabsbrugerne 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 revisionshandlingerne 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, 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 27. maj 2020

**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 2019 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.

## Regnskabspraxis

### 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.

## Regnskabspraxis

### 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 lejermålet 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	2019	2018
	<b>4.295.847</b>	<b>3.161.608</b>
2	299.266	386.189
	<b>3.996.581</b>	<b>2.775.419</b>
3	2.751	37.604
4	2.238.366	1.655.280
	<b>1.760.966</b>	<b>1.157.743</b>
6	5.807.628	5.662.000
	<b>7.568.594</b>	<b>6.819.743</b>
5	1.666.720	1.758.558
	<b>5.901.874</b>	<b>5.061.185</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
	0	0
	5.901.874	5.061.185
	<b>5.901.874</b>	<b>5.061.185</b>

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2019	2018
Investeringsejendomme	106.633.370	84.560.099
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>106.633.370</b>	<b>84.560.099</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>106.633.370</b>	<b>84.560.099</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	9.830	200.701
Andre tilgodehavender	14.470	41.621
<b>Tilgodehavender</b>	<b>24.300</b>	<b>242.322</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>200.071</b>	<b>3.985.726</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>224.371</b>	<b>4.228.048</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>106.857.741</b>	<b>88.788.147</b>

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2019	2018
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	18.389.123	12.487.249
Foreslået udbytte	0	0
<b>7 Egenkapital</b>	<b>18.889.123</b>	<b>12.987.249</b>
Hensættelse til udskudt skat	6.736.890	5.466.830
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>6.736.890</b>	<b>5.466.830</b>
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	1.799.436	1.641.110
Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	62.050.095	53.133.789
<b>8 Langfristet gæld</b>	<b>63.849.531</b>	<b>54.774.899</b>
8 Kortfristet del af langfristet gæld	1.931.249	1.450.017
Leverandører af varer og tjenesteydelser	178.310	178.310
Gæld til tilknyttede virksomheder	14.115.962	13.256.417
Skyldig selskabsskat	396.660	360.784
Gæld til selskabsdeltager	32.828	92.523
Anden gæld	727.188	221.118
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>17.382.197</b>	<b>15.559.169</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>81.231.728</b>	<b>70.334.068</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>106.857.741</b>	<b>88.788.147</b>
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualforpligtelser		

## Noter til årsregnskabet

### 1 Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør t.kr. 106.633. 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 fast-sættelsen af afkastkravene og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% - point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 4.692.

	2019	2018
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	298.509	418.445
Pensioner	0	-32.256
Andre omkostninger til social sikring	757	0
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b><u>299.266</u></b>	<b><u>386.189</u></b>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere</b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	2.751	37.604
	<b><u>2.751</u></b>	<b><u>37.604</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	276.784	249.783
Renteomkostninger i øvrigt	1.961.582	1.405.497
	<b><u>2.238.366</u></b>	<b><u>1.655.280</u></b>



## Noter til årsregnskabet

	2019	2018
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	396.660	361.636
Ændring af hensættelse til udskudt skat	1.270.060	1.139.810
Skat vedrørende tidligere år	0	257.112
	<b>1.666.720</b>	<b>1.758.558</b>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum 1. januar	59.544.798	35.219.116
Årets tilgang	16.265.643	24.325.682
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	75.810.441	59.544.798
Opskrivninger 1. januar	25.015.301	19.353.301
Årets værdiregulering	5.807.628	5.662.000
Opskrivninger 31. december	30.822.929	25.015.301
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>106.633.370</b>	<b>84.560.099</b>
<b>Af den regnskabsmæssigværdi andrager opskrivningen</b>	29%	30%
<b>Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018</b>	<b>50.840.000</b>	<b>40.840.000</b>

## Noter til årsregnskabet

	2019	2018
<b>6 Materielle anlægsaktiver, fortsat</b>		
<b>Dagsværdi beregning</b>		
Normaliseret driftsresultat ved 12 måneders ejerskab af ejendomme som indgår i balancen ved årets udgang	5.792.051	4.545.931
Resultat til beregning af dagsværdi	5.792.051	4.545.931
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,4	5,4
<b>Dagsværdi</b>	<b>106.633.370</b>	<b>84.560.099</b>

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%	-4.691.930	-3.757.574
Afkastprocent formindskes med 0,25%	5.144.667	4.124.097

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

## 7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	500.000	12.487.249	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	5.901.874	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>18.389.123</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>8 Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Forfald efter 5 år	52.026.130	47.108.941
Forfald efter 1-5 år	10.023.966	6.024.848
Forfald inden 1 år	1.931.249	1.450.017
	<u><b>63.981.344</b></u>	<u><b>54.583.806</b></u>

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på t.kr. 73.298 med pant i Investeringsejendomme til bogført værdi t.kr. 106.633.

### 10 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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Sara Behrendt Hansen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-625612667992  
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2020 kl.: 21:45:47  
Underskrevet med NemID

## Thomas Kofoed Hansen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-260428824745  
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2020 kl.: 11:51:41  
Underskrevet med NemID

## Sara Behrendt Hansen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-625612667992  
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2020 kl.: 22:06:41  
Underskrevet med NemID

## Jørn Kofoed Hansen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-652540817582  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2020 kl.: 17:44:13  
Underskrevet med NemID

## Peter Korsgaard Gøbel

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 84745820  
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2020 kl.: 12:36:48  
Underskrevet med NemID

## Niels Borum Madsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1287499581012  
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2020 kl.: 12:14:10  
Underskrevet med NemID

## Thomas Kofoed Hansen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-260428824745  
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2020 kl.: 20:39:00  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 3f14d65eRTNp60937409