

---

# *Sanddal Hus I/S*

c/o Troels Dam, Stationsgade 33, 8240 Risskov

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 33 97 29 62



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Interessenternes påtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Noter til årsregnskabet	6

## Interessenternes påtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Sanddal Hus I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 2016.

Ingen af virksomhedens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke virksomheden eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten. De private eventualforpligtelser og pantsætninger indgår ikke i årsrapporten.

Aarhus, den 23. maj 2017



Erik Dam A/S

Troels Dam



MS Administration ApS

Steen Dokkedahl

# Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til interessenterne i Sanddal Hus I/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Sanddal Hus I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

## 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion


Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

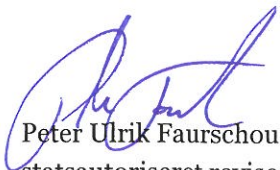
Aarhus, den 23. maj 2017

## PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

  
Jesper Lund  
statsautoriseret revisor

  
Peter Ulrik Faurschou  
statsautoriseret revisor

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomheden

Sanddal Hus I/S  
c/o Troels Dam  
Stationsgade 33  
8240 Risskov

CVR-nr.: 33 97 29 62

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Aarhus

## Interessenter

Erik Dam A/S  
MS Administration ApS

## Direktion

Troels Dam  
Steen Dokkedahl

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Lejeindtægter</b>		<b>524.032</b>	<b>2.031.072</b>
Andre eksterne omkostninger		<u>-832.678</u>	<u>-1.515.803</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-308.646</b>	<b>515.269</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-107.056</u>	<u>-105.401</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-415.702</u></b>	<b><u>409.868</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-415.702</u>	<u>409.868</u>
		<b><u>-415.702</u></b>	<b><u>409.868</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		6.561.400	6.561.400
<b>Aktiver der måles til dagsværdi</b>	2	<b>6.561.400</b>	<b>6.561.400</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.561.400</b>	<b>6.561.400</b>
Periodeafgrænsningsposter		27.461	23.307
Tilgodehavender		27.461	23.307
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>27.461</b>	<b>23.307</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.588.861</b>	<b>6.584.707</b>
<b>Passiver</b>			
Indestående i virksomhed	3	39.072	454.774
Kreditinstitutter		5.519.968	4.959.033
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.519.968</b>	<b>4.959.033</b>
Mellemregning indehaver		33.221	0
Anden gæld		996.600	1.170.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.029.821</b>	<b>1.170.900</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.549.789</b>	<b>6.129.933</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.588.861</b>	<b>6.584.707</b>
Anvendt regnskabspraksis	4		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger	78.356	77.501
Øvrige	<u>28.700</u>	<u>27.900</u>
	<b><u>107.056</u></b>	<b><u>105.401</u></b>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
	DKK
Kostpris 1. januar	<u>6.561.400</u>
Kostpris 31. december	<u>6.561.400</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>6.561.400</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for investeringsejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt opgøres på baggrund af indgåede lejekontrakter samt et forsigtigt skøn for endnu ikke udlejede lejemål (tomgangsleje).
- Driftsudgifter opgøres i overensstemmelse med budget samt erfaringer og omfatter bla. ejendomsskatter.
- Vedligeholdelsesudgifter opgøres mest hensigtsmæssigt ud fra en plan over flere år. De opgjorte vedligeholdelsesomkostninger skal sikre, at ejendommen holdes i "normal" vedligeholdelsesstand.
- Afkastgrad er opgjort til mellem 6 - 7 %.

## 3 Indestående i virksomhed

Saldo primo	227.386	22.452
Årets resultat	<u>-207.851</u>	<u>-204.934</u>
Indestående i virksomhed, Erik Dam A/S	<u>19.535</u>	<u>227.386</u>
Saldo primo	227.388	22.454
Årets resultat	<u>-207.851</u>	<u>204.934</u>
Indestående i virksomhed, MS Administration ApS	<u>19.537</u>	<u>227.388</u>
	<b><u>39.072</u></b>	<b><u>454.774</u></b>



# Noter til årsregnskabet

## 4 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sanddal Hus I/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til kursværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger der er afholdt i forbindelse med drift af erhvervet ejendom.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skatter

Der omkostningsføres ikke skatter i virksomhedsregnskabet.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles aktiver til dagsværdi. Værdireguleringer af aktiver, der måles til dagsværdi, indregnes i resultatopgørelsen.

# Noter til årsregnskabet

## 4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse aktiver, der måles til dagsværdi pr. 31. december 2016, er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris på balancedagen.