

---

# ***Sanddal Hus I/S***

c/o Troels Dam, Stationsgade 33, 8240 Risskov

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 33 97 29 62

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på virksomhe-  
dens ordinære generalfor-  
samling den 22/05 2019

Troels Dam  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet 2

## **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Sanddal Hus I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Virksomheden opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22. maj 2019

## Direktion

Troels Dam

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 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 22. maj 2019

## PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Østergaard

statsautoriseret revisor

mne26806

# 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

**Interesser**

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

|   | Note | 2018<br>DKK       | 2017<br>DKK       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Lejeindtægter</b>                              |      | <b>1.126.277</b>  | <b>849.151</b>    |
| Andre eksterne omkostninger                       |      | -2.365.821        | -2.758.457        |
| <b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>       |      | <b>-1.239.544</b> | <b>-1.909.306</b> |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver          |      | -56.000           | -505.900          |
| <b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>     |      | <b>-1.295.544</b> | <b>-2.415.206</b> |
| Personaleomkostninger                             | 2    | -794.978          | -253.720          |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 4    | -121.576          | -121.576          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>-2.212.098</b> | <b>-2.790.502</b> |
| Finansielle omkostninger                          |      | -223.631          | -190.603          |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>-2.435.729</b> | <b>-2.981.105</b> |
| Skat af årets resultat                            |      | 0                 | 0                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>-2.435.729</b> | <b>-2.981.105</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                   |                   |
|-------------------|--|-------------------|-------------------|
| Overført resultat |  | -2.435.729        | -2.981.105        |
|                   |  | <b>-2.435.729</b> | <b>-2.981.105</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|   | Note | 2018<br>DKK      | 2017<br>DKK      |
|---|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme                   | 3    | 6.600.000        | 6.600.000        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 4    | 364.731          | 486.307          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         |      | <b>6.964.731</b> | <b>7.086.307</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                    |      | <b>6.964.731</b> | <b>7.086.307</b> |
| Andre tilgodehavender                   |      | 23.047           | 12.333           |
| Periodeafgrænsningsposter               |      | 12.650           | 12.650           |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |      | <b>35.697</b>    | <b>24.983</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                |      | <b>35.697</b>    | <b>24.983</b>    |
| <b>Aktiver</b>                          |      | <b>7.000.428</b> | <b>7.111.290</b> |

# Balance 31. december

## Passiver

|  | Note | 2018<br>DKK       | 2017<br>DKK       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Overført resultat                        |      | -5.377.762        | -2.942.033        |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>-5.377.762</b> | <b>-2.942.033</b> |
| Kreditinstitutter                        |      | 143.179           | 263.481           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>143.179</b>    | <b>263.481</b>    |
| Kreditinstitutter                        |      | 7.977.997         | 7.955.212         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 88.233            | 57.977            |
| Deposita                                 |      | 206.160           | 122.650           |
| Anden gæld                               |      | 3.956.121         | 1.645.653         |
| Periodeafgrænsningsposter                |      | 6.500             | 8.350             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>12.235.011</b> | <b>9.789.842</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>12.378.190</b> | <b>10.053.323</b> |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>7.000.428</b>  | <b>7.111.290</b>  |
| Hovedaktivitet                           | 1    |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                 | 5    |                   |                   |



# Egenkapitalopgørelse

|                                 | Overført<br>resultat     | I alt                    |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                 | <u>DKK</u>               | <u>DKK</u>               |
| Egenkapital 1. januar           | -2.942.033               | -2.942.033               |
| Årets resultat                  | <u>-2.435.729</u>        | <u>-2.435.729</u>        |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b><u>-5.377.762</u></b> | <b><u>-5.377.762</u></b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Formålet er at erhverve, eje, udvikle og udleje ejendommen beliggende Sanddal Bakke 6A, 7000 Fredericia.

|   | <u>2018</u><br>DKK    | <u>2017</u><br>DKK    |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>2 Personaleomkostninger</b>                        |                       |                       |
| Lønninger   | 789.014               | 252.016               |
| Andre omkostninger til social sikring                 | 5.964                 | 1.704                 |
|   | <u><b>794.978</b></u> | <u><b>253.720</b></u> |
| <br>  |                       |                       |
| <b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b> | <u><b>2</b></u>       | <u><b>1</b></u>       |

# Noter til årsregnskabet

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi

|   | Investerings-<br>ejendomme |
|---|----------------------------|
|   | DKK                        |
| Kostpris 1. januar                        | 7.105.900                  |
| Tilgang i årets løb                       | 56.000                     |
| Kostpris 31. december                     | <u>7.161.900</u>           |
| Værdireguleringer 1. januar               | -505.900                   |
| Årets værdireguleringer                   | -56.000                    |
| Værdireguleringer 31. december            | <u>-561.900</u>            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b><u>6.600.000</u></b>    |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- Lejeindtægter 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 bl.a. 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 4,75-5,50 %.

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

|   | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar |
|---|---|
|   | <u>DKK</u>                                    |
| Kostpris 1. januar                        | <u>607.883</u>                                |
| Kostpris 31. december                     | <u>607.883</u>                                |
| Ned- og afskrivninger 1. januar           | 121.576                                       |
| Årets afskrivninger                       | <u>121.576</u>                                |
| Ned- og afskrivninger 31. december        | <u>243.152</u>                                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b><u>364.731</u></b>                         |

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sanddal Hus I/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

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

### Skatter

Der omkostningsføres ikke skatter i virksomhedsregnskabet, idet årets skat afhænger af interessenternes indkomstforhold og skattemæssige dispositioner.

## Balancen

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

#### *Afkastbaseret model*

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse aktiver, der måles til dagsværdi pr. 31. december 2018, 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

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 rentekomkostning over låneperioden.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.