
Sanddal Hus I/S

c/o Troels Dam, Stationsgade 33, 8240 Risskov

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 33 97 29 62

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på virksomhedens ordinære generalforsamling den 2 /6 2021

Troels Dam
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for 2020.

Aarhus, den 2. juni 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 2. juni 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

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	2020 DKK	2019 DKK
Lejeindtægter		1.433.962	1.363.234
Andre driftsindtægter		0	7.760
Andre eksterne omkostninger		-1.635.273	-1.759.761
Bruttoresultat før værdireguleringer		-201.311	-388.767
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	5.762.450	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		5.561.139	-388.767
Personaleomkostninger	3	-653.961	-993.570
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-37.681	-79.629
Resultat før finansielle poster		4.869.497	-1.461.966
Finansielle indtægter		9.551	0
Finansielle omkostninger		-332.921	-313.655
Resultat før skat		4.546.127	-1.775.621
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		4.546.127	-1.775.621

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	4.546.127	-1.775.621
	4.546.127	-1.775.621

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme	4	12.700.000	6.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	105.181	142.862
Materielle anlægsaktiver		12.805.181	6.742.862
Anlægsaktiver		12.805.181	6.742.862
Andre tilgodehavender		15.105	40.871
Periodeafgrænsningsposter		24.212	18.840
Tilgodehavender		39.317	59.711
Likvide beholdninger		79.321	0
Omsætningsaktiver		118.638	59.711
Aktiver		12.923.819	6.802.573

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Overført resultat		-2.607.257	-7.153.383
Egenkapital		-2.607.257	-7.153.383
Gæld til realkreditinstitutter		12.640.277	0
Kreditinstitutter		48.630	76.411
Langfristede gældsforpligtelser	6	12.688.907	76.411
Kreditinstitutter	6	27.348	8.383.978
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.560	59.221
Deposita		234.640	259.028
Anden gæld		2.560.586	5.165.123
Periodeafgrænsningsposter		9.035	12.195
Kortfristede gældsforpligtelser		2.842.169	13.879.545
Gældsforpligtelser		15.531.076	13.955.956
Passiver		12.923.819	6.802.573
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	-7.153.384	-7.153.384
Årets resultat	4.546.127	4.546.127
Egenkapital 31. december	-2.607.257	-2.607.257

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

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

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	5.762.450	0
	<u>5.762.450</u>	<u>0</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	642.465	978.692
Andre omkostninger til social sikring	11.496	14.878
	<u>653.961</u>	<u>993.570</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>3</u>

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	7.161.900
Tilgang i årets løb	337.550
Kostpris 31. december	7.499.450
Værdireguleringer 1. januar	-561.900
Årets værdireguleringer	5.762.450
Værdireguleringer 31. december	5.200.550
Regnskabsmæssig værdi 31. december	12.700.000
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene	

Investerings ejendomme 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 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	188.403
Kostpris 31. december	188.403
Ned- og afskrivninger 1. januar	45.541
Årets afskrivninger	37.681
Ned- og afskrivninger 31. december	83.222
Regnskabsmæssig værdi 31. december	105.181

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	11.846.067	0
Mellem 1 og 5 år	794.210	0
Langfristet del	<u>12.640.277</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>12.640.277</u>	<u>0</u>
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	<u>48.630</u>	<u>76.411</u>
Langfristet del	48.630	76.411
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>27.348</u>	<u>8.383.978</u>
	<u>75.978</u>	<u>8.460.389</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabmæssig værdi på	12.700.000	6.600.000

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sanddal Hus I/S for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 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

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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.

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

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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien for visse aktiver, der måles til dagsværdi pr. 31. december 2020, 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.

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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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 nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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.