

**Aaen & Co.**  
STATSAUTORISERED E REVISORER

## **SANDEGÅRD A/S**

Hjemstedsadresse: Caroline Amalie Vej 50, 2800 Lyngby

**CVR-nummer 32 66 03 98**

### **Årsrapport 2025**

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

This document has esignatur Agreement-ID: d04308W663975345338880

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. februar 2026**

---

Thomas Kofoed Hansen  
dirigent

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s - CVR nummer 33 24 17 63  
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - Mileparken 22B, 3. sal, 2740 Skovlunde  
Telefon 49 21 06 07 - [www.aenco.dk](http://www.aenco.dk)

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
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 Caroline Behrendt Kofoed Hansen Mikkel Behrendt Kofoed Hansen
<b>Direktion</b>	Sara Behrendt Hansen
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	21.12.2009
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været ejendomsudvikling og besiddelse.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet købte sin første udlejningsejendom i 2015 og har tilføjet yderligere ejendomme hvert år for at få synergier i ejendomsporteføljen. Selskabet har i 2025 16 ejendomme og 12.824 m<sup>2</sup>.

Selskabets aktionærer ønsker fra 2025 at overskudslikviditet på driften efter renter, afdrag og skat bliver placeret i holdingselskabet, således at der kan opbygges en beholdning af børsnoterede papirer som på sigt skal være en selvstændig indtægtskilde. Dette er ikke lykket i 2025 grundet et udviklingsprojekt hvor overskudslikviditet er anbragt pga. det var muligt at skabe en større og sund transformation af ejendommen. Selskabet vil som følge af et salg i februar 2026 få en betydelige bedre likviditet i holdingselskabet. Salget er en ejerlejlighed i udlejningsejendom som er solgt 36% højere end bogført værdi 2025. Selskabet forventer flere lignende salg i de kommende år.

Selskabet ønsker primært at udvide i byer hvor selskabet i forvejen har ejendomme samt tæt på S-tog stationer, se note 5 for nuværende ejendomme. Selskabet har gode muligheder for realkredit tillægsbelåninger i eksisterende ejendomme, tillægsbelåning samt realkreditbelåning i nye ejendomme skal finansiere ejendoms køb.

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 er i de seneste år blevet tilbudt at købe butik/kontor ejendomme uden mulighed for konvertering til bolig. Der købes ind til et startafkast, hvor egenkapitalen bliver forrentet med 20-25% før skat uden værdiregulering og hvor kvadratmeter priser er på mellem 5-9000 kr. Til gengæld er værdireguleringen yderst begrænset.

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

Selskabet ønsker gennemsnitligt årligt at øge ejendomsportefølje med mellem 8-11 procent fra primo 2025. Dette skal måles hen over en årrække. I 2025 var tilgangen 7,8 mio. kr. og værditilvæksten 11,8 mio. kr. hvilket giver en total på 19,5 mio. kr. svarende til øgning på 9%.

Selskabet investerer kun i ejendomme der er i stand til at opnå høj belåningsgrad indenfor 24 måneder, målet er at kapitalbindingen på projekter på eksisterende ejendomme og/eller indkøbte ejendomme er meget lav. Kan man ikke opnå minimum 60% på erhvervs ejendomme og 80% på boligejendomme er investeringen ikke attraktiv for selskabet.

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.

Ejendoms værdier er afhængige af renteniveauet. En stigende rente vil medføre lavere ejendoms værdier.

Selskabets lån med en fast rente og løbetid på 20 og 30 årig udgør 56% (2024: 57%). Selskabet har ikke indregnet kursgevinst på fastforrentede lån i årsregnskabet, da selskabet hellere vil have en fast lav rente i en længere årrække som er gennemsigtig uden påvirkning af kursreguleringer.

## Ledelsesberetning

Selskabet har fokus på effektiv udnyttelse af arbejdskapital. Selskabet opdaterer løbende 24 måneders likviditetsforecast, hvor nye lejeforhold og projektinvesteringer indgår. Selskabet har tidligere investeret alt i nye ejendomme, fremadrettet vil overskudslikviditet blive placeret i Holdingselskabet, som vil investere i børsnoterede aktier. Kassebeholdningen vil forblive lav i Sandegård, pga overskudslikviditet bliver placeret i TKH ApS

Opsigelse fra stor lejer. Selskabet største erhvervslejer udgør 3,3% af selskabets husleje (202: 3,4%). 60,6% af selskabets lejeindtægter er fra boliger i 2025 (2024: 58%), risikoen vurderes at være meget lav for tomgang i selskabets boliglejemål og det forventes at ved genudlejningen er lejeniveauet er lidt højere for hovedparten og 14-16 lejemål markant højere.

Selskabet har i 2025 købt 1 mindre boligejendomme i Helsingør, hvilket er mindre end forventet.

Selskabet har opnået et resultat før skat på 14,7 mio mod forventet 12-15 mio.kr..

Selskabet forventer et resultat før skat på mellem 15-17 mio kr. i 2026.

Selskabet har har overtaget en mindre ejendom i Helsingør i 2026 og solgt en (ejer)lejlighed fra i en ejendom i 2026. Der forventes flere køb i 2026.

Udover ovenstående har der i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 16. februar 2026

### Direktion

Sara Behrendt Hansen

### Bestyrelsen

Thomas Kofoed Hansen (formand)

Sara Behrendt Hansen

Caroline Behrendt Kofoed Hansen

Mikkel Behrendt 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 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 revisionshandlinger 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

- 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 16. februar 2026

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Niels Borum Madsen  
statsautoriseret revisor  
mne32274

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Sandegård A/S for 2025 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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### 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.

## 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 administrationselskab. 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 nettorealisationsværdi.

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 nominal værdi.

SANDEGÅRD A/S

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2025	2024
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>9.310.313</b>	<b>8.458.392</b>
1 Personaleomkostninger	1.245.894	1.015.946
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>8.064.419</b>	<b>7.442.446</b>
2 Finansielle omkostninger	5.147.732	4.815.739
<b>Resultat før værdiregulering</b>	<b>2.916.687</b>	<b>2.626.707</b>
4 Værdiregulering af investeringsejendomme	11.813.479	8.346.090
<b>Resultat før skat</b>	<b>14.730.166</b>	<b>10.972.797</b>
3 Skat af årets resultat	3.241.686	3.926.744
<b>Årets resultat</b>	<b>11.488.480</b>	<b>7.046.053</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	2.500.000
Overført til overført resultat	10.488.480	4.546.053
<b>Disponeret</b>	<b>11.488.480</b>	<b>7.046.053</b>

This document has esignatur Agreement-ID: d04308W663975345338880

SANDEGÅRD A/S

**Balance 31. december**

**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
4 Investeringsejendomme	233.823.221	214.231.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>233.823.221</b>	<b>214.231.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>233.823.221</b>	<b>214.231.500</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	140.482	200.942
Andre tilgodehavender	130.042	47.250
<b>Tilgodehavender</b>	<b>270.524</b>	<b>248.192</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>226.278</b>	<b>853.624</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>496.802</b>	<b>1.101.816</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>234.320.023</b>	<b>215.333.316</b>

This document has esignatur Agreement-ID: d04308W663975345338880

SANDEGÅRD A/S

**Balance 31. december**

**Passiver**

Note	2025	2024
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	65.521.991	55.033.511
Foreslået udbytte	1.000.000	2.500.000
<b>Egenkapital</b>	<b>67.021.991</b>	<b>58.033.511</b>
Hensættelse til udskudt skat	16.270.000	13.441.100
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>16.270.000</b>	<b>13.441.100</b>
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	4.553.837	3.619.932
Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	122.382.394	120.774.342
<b>6 Langfristet gæld</b>	<b>126.936.231</b>	<b>124.394.274</b>
<b>6 Kortfristet del af langfristet gæld</b>	<b>3.431.329</b>	<b>2.791.650</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	184.765	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	16.127.954	12.212.614
Skyldig selskabsskat	412.786	480.634
Gæld til selskabsdeltager	2.427.854	2.303.317
Anden gæld	1.507.113	1.676.216
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>24.091.801</b>	<b>19.464.431</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>151.028.032</b>	<b>143.858.705</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>234.320.023</b>	<b>215.333.316</b>
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

This document has esignatur Agreement-ID: d04308W663975345338880

SANDEGÅRD A/S

**Egenkapitaloppgørelse**

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>Egenkapital i alt</b>
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	50.487.458	0	50.987.458
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	4.546.053	2.500.000	7.046.053
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>500.000</b>	<b>55.033.511</b>	<b>2.500.000</b>	<b>58.033.511</b>
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	55.033.511	2.500.000	58.033.511
Udbetalt udbytte	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Årets resultat	0	10.488.480	1.000.000	11.488.480
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>500.000</b>	<b>65.521.991</b>	<b>1.000.000</b>	<b>67.021.991</b>

This document has esignatur Agreement-ID: d04308W663975345338880

---

 Noter til årsregnskabet

	2025	2024
	<u>          </u>	<u>          </u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.245.208	1.015.352
Andre omkostninger til social sikring	686	594
Personaleomkostninger i alt	<u>1.245.894</u>	<u>1.015.946</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>0</u>	<u>2</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	609.954	670.448
Renteomkostninger i øvrigt	4.537.778	4.145.291
	<u>5.147.732</u>	<u>4.815.739</u>
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	412.786	480.634
Ændring af hensættelse til udskudt skat	2.828.900	3.446.110
	<u>3.241.686</u>	<u>3.926.744</u>

---

 Noter til årsregnskabet

	2025	2024
	<u>          </u>	<u>          </u>
4 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar	156.960.867	127.145.768
Årets tilgang	7.778.242	29.815.099
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>164.739.109</u>	<u>156.960.867</u>
Opskrivninger 1. januar	57.270.633	48.924.543
Årets værdiregulering	11.813.479	8.346.090
Opskrivninger 31. december	<u>69.084.112</u>	<u>57.270.633</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>233.823.221</u>	<u>214.231.500</u>
Af den regnskabsmæssige værdi andrager opskrivningen	30%	27%
Dagsværdi beregning		
Normaliseret driftsresultat ved 12 måneders ejerskab af ejendomme som indgår i balancen ved årets udgang	<u>12.722.571</u>	<u>11.992.543</u>
Resultat til beregning af dagsværdi	12.722.571	11.992.543
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	<u>5,4</u>	<u>5,6</u>
Dagsværdi	<u>233.823.221</u>	<u>214.231.500</u>

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%	-10.271.430	-9.158.423
Afkastprocent formindskes med 0,25%	11.260.760	10.014.681

Årets afkastprocenter er fastsat med baggrund i markedspriser på kendte handler og købstilbud samt markedsrapport fra Colliers. 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.

---

 Noter til årsregnskabet

	2025	2024
5	Investeringsejendomme, fortsat	
	Selskabet ejer følgende ejendomme:	
	1296 m <sup>2</sup> - Skovlunde 10 Rækkehuse ud til gadekær - 1 km. fra S-station	
	1291 m <sup>2</sup> – Allerød 8 lejligheder – restaurant og bank – 200 meter fra S-Station	
	789 m <sup>2</sup> – Allerød - 7 boliger – take away og ejendomsmægler – 800 meter fra S-Station	
	530 m <sup>2</sup> – Allerød – 2 boliger – bageri – 2 km fra S-station	
	951 m <sup>2</sup> – Birkerød – 2 boliger – cykelbutik - advokatkontor – restaurant - 600 meter fra S-Station	
	574 m <sup>2</sup> - Greve – 3 boliger – kontor – 4,1 km fra S-station	
	630 m <sup>2</sup> – Greve – 2 boliger og lagerhal – landejendom – 6,8 km fra S-station	
	2452 m <sup>2</sup> – Solrød - sundhedshus med lægeklinik og apotek 16 lejer – 200 meter fra S-station	
	1258 m <sup>2</sup> –Hillerød 3 småejendomme – 13 boligemassør, frisør og smørrebrød – 1,6 fra S-Station	
	1400 m <sup>2</sup> – Hillerød 8 boliger – fysioterapeut og blomsterbutik – 600 meter fra S-station	
	1953 m <sup>2</sup> – Helsingør – 4 ejendomme - 33 boliger – 1,3 km fra S-station	
6	Kreditinstitutter i øvrigt	
	Forfald efter 5 år	108.657.050      109.607.594
	Forfald efter 1-5 år	13.725.344      11.166.748
	Forfald inden 1 år	3.431.329      2.791.650
	125.813.723	123.565.992
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt med restgæld t.kr. 125.814 er tinglyst ejerpantebreve og realkreditpantebreve på t.kr. 142.682. Investeringsejendomme er i regnskabet indregnet til en værdi på 233.823	
8	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.	
9	Andre forpligtelser	
	Selskabet har ikke påtaget sig væsentlige andre forpligtelser.	

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

#### Sara Hansen

Navn returneret af MitID: Sara Behrendt Hansen  
Direktør og Bestyrelsesmedlem  
ID: 166818d3-9800-4470-8a4d-4d899ad495b2  
IP-adresse: 83.93.38.42:63209:63209  
Dato for underskrift: 20-02-2026 15:15:15 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



#### Thomas Kofoed Hansen

Navn returneret af MitID: Thomas Kofoed Hansen  
Bestyrelsesformand og Dirigent  
ID: f6befd2b-65fe-4a23-93c0-e3b328d6fabb  
IP-adresse: 83.93.38.42:54123:54123  
Dato for underskrift: 20-02-2026 06:10:40 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID Erhverv



#### Caroline Hansen

Navn returneret af MitID: Caroline Behrendt Kofoed Hansen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 6b68387a-e289-466b-8d17-6b68eaaed435  
IP-adresse: 83.93.38.42:62752:62752  
Dato for underskrift: 20-02-2026 21:22:24 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



#### Mikkel Hansen

Navn returneret af MitID: Mikkel Behrendt Kofoed Hansen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: dd60ed16-8b3f-48d5-b34d-da12ac69b1fa  
IP-adresse: 5.38.43.140:25189:25189  
Dato for underskrift: 21-02-2026 17:33:28 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



#### Niels Borum Madsen

Navn returneret af MitID: Niels Borum Madsen  
Revisor  
ID: 917e9c41-329f-44cb-9332-160e8c4fdc05  
IP-adresse: 195.41.180.18:55514:55514  
Dato for underskrift: 23-02-2026 07:40:57 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID Erhverv



This document has esignatur Agreement-ID: d04308W663975345338880

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).