

SANDEGÅRD A/S

Hjemstedsadresse: Caroline Amalie Vej 50, 2800 Lyngby

CVR-nummer 32 66 03 98

Årsrapport 2024

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2025

Thomas Kofoed Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	SANDEGÅRD A/S Caroline Amalie Vej 50 2800 Lyngby Hjemstedskommune: Lyngby
Bestyrelsen	Thomas Kofoed Hansen (formand) Sara Behrendt Hansen Caroline Behrendt Kofoed Hansen Mikkel Behrendt Kofoed Hansen
Direktion	Sara Behrendt Hansen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	21.12.2009
Regnskabsår	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 har i 2024 14 ejendomme og 12.408 m². Selskabet har i 2024 opnået en størrelse, hvor der kan drives en sund ejendomsdrift, hvorfor man ikke i samme grad fremover vil have fokus på vækst. Selskabet 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.

Selskabet ønsker primært at udvide i byer hvor selskabet i forvejen har ejendomme samt tæt på S-tog stationer, se note 6 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 5-9.000 kr. Til gengæld er værdireguleringen yderst begrænset. Selskabets eksisterende erhvervslejemål har ikke haft tomgang siden ejendommene er blevet købt. Kan selskabet købe ejendomme med tilsvarende erhvervslejemål vurderes det at være interessant for selskabet.

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

Selskabet ønsker gennemsnitligt årligt at øge ejendomsportefølje med mellem 8-11 procent fra primo 2025.

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 erhvervslejemål og 80% på boligejendomme er investeringen ikke attraktiv for selskabet.

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.

Selskabets lån med en fast rente og løbetid på 20 og 30-årig udgør 57% (2023: 61%). 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.

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 3,4% af selskabets husleje (2023: 4%). 58% af selskabets lejeindtægter er fra boliger i 2023 (2023: 57%), 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.

Økonomisk udvikling

Selskabet har i 2024 købt 3 mindre boligejendomme i Helsingør med 27 boliger for 20 mio. kr. samt købt en ejerlejlighed i Solrød for 7,5 mio. kr. med bl.a. et apotek således at selskabet ejer hele ejendommen i Solrød. Selskabet har haft mulighed for at lave værdiskabende tiltag i 2024 og andre vil blive afsluttet i 2025 på de tilkøbte ejendomme, hvilket har en positiv effekt på værdireguleringen i både 2024 og 2025.

Selskabet har opnået et resultat før skat på 11 mio. kr. mod forventet 9-11 mio.kr.

Budget 2025

Selskabet forventer et resultat før skat på mellem 12-15 mio. kr. i 2025.

Selskabet har købt en mindre bolig ejendom i Helsingør til overtagelse 15. april.

Selskabet forventer at afslutte forhandlinger vedrørende andre ejendomskøb i 2025.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 14. maj 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisionshandling 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 14. maj 2025

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 2024 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.

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 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	2023
Bruttofortjeneste	8.458.392	7.232.469
2 Personaleomkostninger	1.015.946	1.668.793
Resultat af primær drift	7.442.446	5.563.676
3 Finansielle omkostninger	4.815.739	3.843.551
Resultat før værdiregulering	2.626.707	1.720.125
5 Værdiregulering af investeringsejendomme	8.346.090	5.779.671
Resultat før skat	10.972.797	7.499.796
4 Skat af årets resultat	3.926.744	140.646
Årets resultat	7.046.053	7.359.150
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.500.000	0
Overført til overført resultat	4.546.053	7.359.150
Disponeret	7.046.053	7.359.150

Balance 31. december

Aktiver

Note	2024	2023
5 Investeringsejendomme	214.231.500	176.070.311
Materielle anlægsaktiver	214.231.500	176.070.311
Anlægsaktiver	214.231.500	176.070.311
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	200.942	184.446
Andre tilgodehavender	47.250	39.125
Tilgodehavender	248.192	223.571
Likvide beholdninger	853.624	242.430
Omsætningsaktiver	1.101.816	466.001
Aktiver i alt	215.333.316	176.536.312

Balance 31. december

Passiver

Note	2024	2023
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	55.033.511	50.487.458
Foreslået udbytte	2.500.000	0
Egenkapital	58.033.511	50.987.458
Hensættelse til udskudt skat	13.441.100	9.994.990
Hensatte forpligtelser	13.441.100	9.994.990
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	3.619.932	3.573.881
Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	120.774.342	92.791.765
7 Langfristet gæld	124.394.274	96.365.646
7 Kortfristet del af langfristet gæld	2.791.650	2.708.523
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	13.534
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.212.614	13.257.946
Skyldig selskabsskat	480.634	140.644
Gæld til selskabsdeltager	2.303.317	2.024.060
Anden gæld	1.676.216	1.043.511
Kortfristet gæld	19.464.431	19.188.218
Gæld i alt	143.858.705	115.553.864
Passiver i alt	215.333.316	176.536.312
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	43.128.308	0	43.628.308
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	7.359.150	0	7.359.150
Egenkapital 31. december 2023	500.000	50.487.458	0	50.987.458
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
Egenkapital 31. december 2024	500.000	55.033.511	2.500.000	58.033.511

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør t.kr. 214.232. 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 fastsættelsen af afkastkravene og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% - point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 9.158.

	2024	2023
2 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.015.352	1.662.261
Andre omkostninger til social sikring	594	6.532
Personaleomkostninger i alt	1.015.946	1.668.793
Gennemsnitligt antal medarbejdere	2	1
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	670.448	587.848
Renteomkostninger i øvrigt	4.145.291	3.255.703
	4.815.739	3.843.551
4 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	480.634	140.646
Ændring af hensættelse til udskudt skat	3.446.110	0
	3.926.744	140.646

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
5 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar	127.145.768	116.088.272
Årets tilgang	29.815.099	11.057.496
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	156.960.867	127.145.768
Opskrivninger 1. januar	48.924.543	43.144.872
Årets værdiregulering	8.346.090	5.779.671
Opskrivninger 31. december	57.270.633	48.924.543
Regnskabsmæssig værdi 31. december	214.231.500	176.070.311
Af den regnskabsmæssige værdi andrager opskrivningen	27%	28%
Dagsværdi beregning		
Normaliseret driftsresultat ved 12 måneders ejerskab af ejendomme som indgår i balancen ved årets udgang	11.992.543	9.668.289
Resultat til beregning af dagsværdi	11.992.543	9.668.289
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,6	5,5
Dagsværdi	214.231.500	176.070.311

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%	-9.158.423	-7.667.028
Afkastprocent formindskes med 0,25%	10.014.681	8.398.454

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

	2024	2023
6 Investeringsejendomme, fortsat		
Selskabet ejer følgende ejendomme:		
1296 m2 - Skovlunde - 10 Rækkehuse ud til gadekær - 1 km. fra S-station		
1291 m2 – Allerød - 8 lejligheder – restaurant og bank – 200 meter fra S-Station		
789 m2 – Allerød - 7 boliger – take away og ejendomsmægler – 800 meter fra S-Station		
420 m2 – Allerød – 2 boliger – bageri – 2 km fra S-station		
951 m2 – Birkerød – 2 boliger – cykelbutik - advokatkontor – restaurant - 600 meter fra S-Station		
574 m2 - Greve – 3 boliger – kontor – 4,1 km fra S-station		
630 m2 – Greve – 2 boliger og lagerhal – landejendom – 6,8 km fra S-station		
2452 m2 – Solrød - sundhedshus med lægeklinik og apotek 16 lejer – 200 meter fra S-station		
1258 m2 – Hillerød 3 små ejendomme – 13 boliger, massør, frisør og smørrebrød – 1,6 fra S-Station		
1400 m2 – Hillerød 8 boliger – fysioterapeut og blomsterbutik – 600 meter fra S-station		
1547 m2 – Helsingør – 3 ejendomme - 27 boliger – 1,3 km fra S-station		
7 Kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	109.607.594	80.838.863
Forfald efter 1-5 år	11.166.748	11.952.902
Forfald inden 1 år	2.791.650	2.708.523
	123.565.992	95.500.288

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter t.kr. 137.250 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 214.232

9 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.

Thomas Kofoed Hansen

Navn returneret af MitId: Thomas Kofoed Hansen
Dirigent
ID: a051e869-9360-44e8-a02a-529160465fca
IP-adresse: 83.93.38.42:44369
Dato for underskrift: 23-05-2025 12:49:31 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Sara Hansen

Navn returneret af MitId: Sara Behrendt Hansen
Direktør og Bestyrelsesmedlem
ID: 166818d3-9800-4470-8a4d-4d899ad495b2
IP-adresse: 83.93.38.42:27372
Dato for underskrift: 23-05-2025 14:42:33 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Mikkel Hansen

Navn returneret af MitId: Mikkel Behrendt Kofoed Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: dd60ed16-8b3f-48d5-b34d-da12ac69b1fa
IP-adresse: 83.93.38.42:63648
Dato for underskrift: 23-05-2025 14:13:43 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Caroline Hansen

Navn returneret af MitId: Caroline Behrendt Kofoed Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: 6b68387a-e289-466b-8d17-6b68eaaed435
IP-adresse: 212.27.16.180:50905
Dato for underskrift: 22-05-2025 09:55:38 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Niels Borum Madsen

Navn returneret af MitId: Niels Borum Madsen
Revisor
ID: 917e9c41-329f-44cb-9332-160e8c4fdc05
IP-adresse: 195.41.180.18:56534
Dato for underskrift: 26-05-2025 10:28:33 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



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.