

## Ejendomsselskabet Sandagervej 2 ApS

Sandagervej 2, 7400 Herning

CVR-nr. 27 28 06 17

### Årsrapport for 2016

13. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2017

---

Mesut Coban  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Sandagervej 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 29. maj 2017

**Direktionen**

Mesut Coban

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Sandagervej 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sandagervej 2 ApS for regnskabsåret 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 29. maj 2017

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Sillesen

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Sandagervej 2 ApS Sandagervej 2 7400 Herning
	CVR-nr.: 27 28 06 17
	Stiftet: 1. juli 2003
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
<b>Direktionen</b>	Mesut Coban
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år fabrikation og eksport indenfor persiennebranchen

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

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

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>652.699</b>	<b>690.067</b>
Distributionsomkostninger		-121.391	-116.677
Administrationsomkostninger		<u>18.342</u>	<u>-191.871</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>549.650</b>	<b>381.519</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-2.978	205.038
Finansielle indtægter	1	0	11.936
Andre finansielle omkostninger		<u>-197.769</u>	<u>-249.371</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>348.903</b>	<b>349.122</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-79.119</u>	<u>-72.389</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>269.784</u></b>	<b><u>276.733</u></b>
Der foreslås fordelt således:			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-2.978	205.038
Overført resultat		<u>272.762</u>	<u>71.695</u>
		<b><u>269.784</u></b>	<b><u>276.733</u></b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	2016	2015
Note	DKK	DKK
Grunde og bygninger	2.599.003	2.697.955
Produktionsanlæg og maskiner	81.306	111.627
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.680.309</b>	<b>2.809.582</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	417.231	420.209
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>417.231</b>	<b>420.209</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>3.097.540</b>	<b>3.229.791</b>
Råvarer og hjælpematerialer	2.066.745	1.852.880
Forudbetalinger for varer	351.612	175.097
<b>Varebeholdninger</b>	<b>2.418.357</b>	<b>2.027.977</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.315	78.490
Udsudte skatteaktiver	62.786	58.767
Andre tilgodehavender	441.922	277.754
Periodeafgrænsningsposter	9.647	14.735
<b>Tilgodehavender</b>	<b>517.670</b>	<b>429.746</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.163</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>2.940.190</b>	<b>2.457.723</b>
<b>Aktiver</b>	<b>6.037.730</b>	<b>5.687.514</b>

**Balance pr. 31. december**

**Passiver**

	2016	2015
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	292.231	295.209
Overført resultat	734.318	461.556
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b> <b><u>1.526.549</u></b>	<b><u>1.256.765</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.611.296	2.645.107
Anden gæld	0	106.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b> <b><u>2.611.296</u></b>	<b><u>2.751.307</u></b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	140.164	33.934
Kreditinstitutter	268.494	301.318
Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.575	91.477
Gæld til tilknyttede virksomheder	314.832	144.399
Selskabsskat	307.729	447.199
Anden gæld	809.091	661.115
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>1.899.885</u></b>	<b><u>1.679.442</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b><u>4.511.181</u></b>	<b><u>4.430.749</u></b>
<b>Passiver</b>	<b><u>6.037.730</u></b>	<b><u>5.687.514</u></b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>	
<b>Eventualforpligtelser</b>	<b>7</b>	
<b>Personaleforhold</b>	<b>8</b>	

## Noter til årsrapporten

	2016 DKK	2015 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	11.693
Andre finansielle indtægter	0	243
	<u>0</u>	<u>11.936</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	83.138	64.367
Regulering af udskudt skat	-4.019	8.022
	<u>79.119</u>	<u>72.389</u>

### 3 Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv vedrører anlægsaktiver. Udskudt skatteaktiv er nedskrevet med DKK 120.211.

### 4 Egenkapital

	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	500.000	295.209	461.556	1.256.765
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-2.978</u>	<u>272.762</u>	<u>269.784</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>500.000</u>	<u>292.231</u>	<u>734.318</u>	<u>1.526.549</u>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 2.473.012 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.645.260, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 2.599.003.

Selskabet har udstedt skadeløsbrev (virksomhedspant) på i alt DKK 600.000, der giver pant i selskabets aktiver.

## Noter til årsrapporten

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de selskaber, som er optaget under (Tilknyttede virksomheder/finansielle anlægsaktiver). Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af denne årsrapport og er indregnet i balancen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 8 Personaleforhold

Antal medarbejdere

2016	2015
<u>2</u>	<u>2</u>

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sandagervej 2 ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

I henhold til årsregnskabslovens § 110 stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Regnskabspraksis

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses at være tilfældet når:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I kostprisen indgår råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger, såsom vedligeholdelse og afskrivninger mv. samt drift, administration og ledelse af fabrikker.

### Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger i form af markedsføringsomkostninger og autodrift.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger mv.

### Resultatet af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året med fradrag af afskrivninger af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

## Regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

### Materielle anlægsaktiver

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	0%
Produktionsanlæg og maskiner	5 - 10 år	0%

Grunde afskrives ikke.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives denne til lavere værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de tilknyttede og associerede virksomheder.

## Regnskabspraksis

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyn til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige 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.

## Regnskabspraksis

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

### Finansielle gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.