



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SANDER EJENDOMSINVEST APS**  
**SAMSØVEJ 18-22, 8382 HINNERUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. maj 2016

---

Torben Sander

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Sander Ejendomsinvest ApS Samsøvej 18-22 8382 Hinnerup
	CVR-nr.: 31 16 68 29
	Stiftet: 1. januar 2008
	Hjemsted: Hinnerup
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Torben Sander
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Sander Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 11. maj 2016

Direktion

---

Torben Sander

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Sander Ejendomsinvest ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Sander Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 11. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Niels Balshøj  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje fast ejendom samt drive udlejning samt anden beslægtet virksomhed

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sander Ejendomsinvest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	2.152 tkr
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 - 10 år	0 tkr

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre drifts-omkostninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er indregnet til pantebrevsrestgælden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.884.352</b>	<b>1.789.524</b>
Af- og nedskrivninger.....		-588.026	-577.228
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.296.326</b>	<b>1.212.296</b>
Indtægter af værdipapirer.....		297.331	0
Finansielle indtægter.....	1	76.959	86.834
Finansielle omkostninger.....	2	-256.082	-260.746
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.414.534</b>	<b>1.038.384</b>
Skat af årets resultat.....	3	-372.484	-150.773
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.042.050</b>	<b>887.611</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	900.000
Overført resultat.....		1.042.050	-12.389
<b>I ALT</b> .....		<b>1.042.050</b>	<b>887.611</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		8.701.411	9.285.643
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		89.332	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>8.790.743</b>	<b>9.285.643</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.790.743</b>	<b>9.285.643</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.843.984	1.918.036
Andre tilgodehavender.....		40.118	40.118
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.884.102</b>	<b>1.958.154</b>
Andre værdipapirer.....		3.819.131	0
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>3.819.131</b>	<b>0</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>309.671</b>	<b>3.186.704</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>6.012.904</b>	<b>5.144.858</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.803.647</b>	<b>14.430.501</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.128.376	27.580
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	900.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>1.253.376</b>	<b>1.052.580</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		7.100	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.100</b>	<b>0</b>
Obligationslån.....		11.972.000	11.972.000
Anden gæld.....		781.500	781.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>12.753.500</b>	<b>12.753.500</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.500	40.118
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		54.079	22.496
Selskabsskat.....		358.289	150.773
Anden gæld.....		361.803	411.034
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>789.671</b>	<b>624.421</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>13.543.171</b>	<b>13.377.921</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.803.647</b>	<b>14.430.501</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	76.721	85.860	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	238	974	
	<b>76.959</b>	<b>86.834</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	256.082	260.746	
	<b>256.082</b>	<b>260.746</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	348.857	150.773	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	16.527	0	
Regulering af udskudt skat.....	7.100	0	
	<b>372.484</b>	<b>150.773</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2015.....	16.582.668	0	
Overførsler til/fra andre poster.....	-89.943	89.943	
Tilgang.....	82.647	10.479	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>16.575.372</b>	<b>100.422</b>	
Opskrivninger 1. januar 2015.....	-3.392.160	0	
<b>Opskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>-3.392.160</b>	<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	3.904.866	0	
Årets afskrivninger .....	576.935	11.090	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>4.481.801</b>	<b>11.090</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>8.701.411</b>	<b>89.332</b>	

## NOTER

Note

## Egenkapital

5

	Anpartskapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	27.580	900.000	1.052.580
Betalt udbytte.....			-900.000	-900.000
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		58.746		58.746
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.042.050		1.042.050
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>125.000</b>	<b>1.128.376</b>	<b>0</b>	<b>1.253.376</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## Langfristede gældsforpligtelser

6

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Obligationslån.....	11.972.000	11.972.000	0	11.972.000
Anden gæld.....	781.500	781.500	0	781.500
	<b>12.753.500</b>	<b>12.753.500</b>	<b>0</b>	<b>12.753.500</b>

## Eventualposter mv.

7

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med T. Sander Holding ApS, Sander Design A/S, Nova Sign A/S og Sander/Rønnow Productions ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 11.972 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr 31. december 2015 udgør 8.701 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 2.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld for Sander Ejendomsinvest ApS samt søsterselskabet Sander Design A/S.