



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 22, 8382 HINNERUP**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. marts 2020

---

Torben Sander

**CVR-NR. 31 16 68 29**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Sander Ejendomsinvest ApS Samsøvej 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
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Åboulevarden 69 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 12. marts 2020

Direktion:

---

Torben Sander

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Sander Ejendomsinvest ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Sander Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 revisionshandlinger, 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 ledelsen 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.

Aarhus, den 12. marts 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35625

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

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

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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

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

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

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.554.052</b>	<b>2.124.853</b>
Af- og nedskrivninger.....		-982.124	-715.448
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.571.928</b>	<b>1.409.405</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	149.421	145.006
Andre finansielle omkostninger.....	2	-304.507	-346.523
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.416.842</b>	<b>1.207.888</b>
Skat af årets resultat.....	3	-315.526	-62.985
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.101.316</b>	<b>1.144.903</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000	0
Overført resultat.....		-898.684	1.144.903
<b>I ALT</b> .....		<b>1.101.316</b>	<b>1.144.903</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		15.783.716	16.399.950
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		44.970	56.062
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>15.828.686</b>	<b>16.456.012</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>15.828.686</b>	<b>16.456.012</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		4.850.308	4.709.037
Andre tilgodehavender.....		0	151.936
Periodeafgrænsningsposter.....		0	28.056
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>4.850.308</b>	<b>4.889.029</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		386.650	297.900
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>386.650</b>	<b>297.900</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.463.539</b>	<b>298.040</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>6.700.497</b>	<b>5.484.969</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>22.529.183</b>	<b>21.940.981</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		3.360.522	4.259.206
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>5.485.522</b>	<b>4.384.206</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		60.733	13.117
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>60.733</b>	<b>13.117</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.526.475	15.584.121
Anden gæld.....		781.500	781.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>15.307.975</b>	<b>16.365.621</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	1.050.000	1.050.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	63.258
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		4.334	4.334
Selskabsskat.....		266.117	60.445
Anden gæld.....		329.502	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.674.953</b>	<b>1.178.037</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>16.982.928</b>	<b>17.543.658</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>22.529.183</b>	<b>21.940.981</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	141.271	137.156	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	8.150	7.850	
	<b>149.421</b>	<b>145.006</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	304.507	346.523	2
	<b>304.507</b>	<b>346.523</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	267.910	62.172	3
Regulering af udskudt skat.....	47.616	813	
	<b>315.526</b>	<b>62.985</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2019.....	26.132.139	100.422	
Tilgang.....	354.798	0	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>	<b>26.486.937</b>	<b>100.422</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	9.732.189	44.360	
Årets afskrivninger .....	971.032	11.092	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....</b>	<b>10.703.221</b>	<b>55.452</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>	<b>15.783.716</b>	<b>44.970</b>	
<b>Egenkapital</b>			
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret  I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	4.259.206	0 4.384.206
Forslag til resultatdisponering.....		-898.684	2.000.000 1.101.316
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>125.000</b>	<b>3.360.522</b>	<b>2.000.000 5.485.522</b>

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>6</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	15.576.475	1.050.000	10.725.000	16.634.121	1.050.000	
Anden gæld.....	781.500	0	0	781.500	0	
	<b>16.357.975</b>	<b>1.050.000</b>	<b>10.725.000</b>	<b>17.415.621</b>	<b>1.050.000</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						 <b>7</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for T. Sander Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						 <b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 15.926 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr 31. december 2019 udgør 17.119 tkr.						
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 5.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitut for søsterselskabet Sander Design A/S. Engagementet udgør pr. 31. december 2019 et indestående på 1.397 t.kr.						
 <b>Medarbejderforhold</b>						 <b>9</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:						
1 (2018: 1)						

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Sander Ejendomsinvest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

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

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.