

Sandersens Erhvervsejendomme ApS

Guldalderen 20, 2640 Hedehusene

CVR-nr. 31 63 36 21

Årsrapport

1. maj 2015 - 30. april 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. oktober 2016.

Hans-Henrik Uttenthal
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Sandersens Erhvervsejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 10. oktober 2016

Direktion

Hans-Henrik Uttenthal

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Sandersens Erhvervsejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sandersens Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 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.

København, den 10. oktober 2016

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Mads Myrtue Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Sandersens Erhvervsejendomme ApS
Guldalderen 20
2640 Hedehusene

CVR-nr.: 31 63 36 21

Regnskabsår: 1. maj - 30. april

Direktion Hans-Henrik Uttenthal

Revision Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fabriksejendommen Depotvej 1, 4700 Næstved.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 306.061 mod 584.289 sidste år.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sandersens Erhvervsjendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udlejning af erhvervslejemål.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

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

Bygninger 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - 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.

Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Sandersens Erhvervsejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

Note	2016	2015
Lejeindtægter	801.996	801.996
Andre eksterne omkostninger	-113.105	-113.273
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-168.519	-168.519
Driftsresultat	520.372	520.204
1 Andre finansielle indtægter	8.457	101.827
Øvrige finansielle omkostninger	-136.443	-145.732
Resultat før skat	392.386	476.299
2 Skat af årets resultat	-86.325	107.990
Årets resultat	306.061	584.289
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.900.000	500.000
Overføres til overført resultat	0	84.289
Disponeret fra overført resultat	-2.593.939	0
Disponeret i alt	306.061	584.289

Balance 30. april

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>10.327.778</u>	<u>10.496.297</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.327.778</u>	<u>10.496.297</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.327.778</u>	<u>10.496.297</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>83.541</u>	<u>337.780</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>83.541</u>	<u>337.780</u>
	Likvide beholdninger	<u>281.877</u>	<u>335.562</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>365.418</u>	<u>673.342</u>
	Aktiver i alt	<u>10.693.196</u>	<u>11.169.639</u>

Balance 30. april

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	21.149	2.615.088
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.900.000	500.000
Egenkapital i alt	3.046.149	3.240.088
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.884.477	1.920.758
Hensatte forpligtelser i alt	1.884.477	1.920.758
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.769.675	5.143.281
Deposita	266.668	266.668
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.036.343	5.409.949
Kortfristet del af langfristet gæld	373.605	368.829
Selskabsskat	273.288	150.682
Anden gæld	79.334	79.333
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	726.227	598.844
Gældsforpligtelser i alt	5.762.570	6.008.793
Passiver i alt	10.693.196	11.169.639
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	8.457	0
Renteindtægter, mellemregning A/S C. Jul Uttenthal	0	96.953
Renteindtægter, mellemregning Uttenthal Erhvervsejendomme	0	4.874
	<u>8.457</u>	<u>101.827</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-122.606	-150.682
Årets regulering af udskudt skat	36.281	218.268
Regulering af udskudt skat pga. ændret skatteprocent	0	40.404
	<u>-86.325</u>	<u>107.990</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. maj 2015		13.000.000
Kostpris 30. april 2016		<u>13.000.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2015		2.503.703
Årets afskrivninger		168.519
Af- og nedskrivninger 30. april 2016		<u>2.672.222</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016		<u>10.327.778</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. maj 2015	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. maj 2015	2.615.088	2.530.799
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-2.593.939</u>	<u>84.289</u>
	<u>21.149</u>	<u>2.615.088</u>

6. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte 1. maj 2015	500.000	3.000.000
Udloddet udbytte	-500.000	-3.000.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>2.900.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>2.900.000</u>	<u>500.000</u>

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	373.605	3.224.969	5.143.280	5.512.110
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>266.668</u>	<u>266.668</u>
	<u>373.605</u>	<u>3.224.969</u>	<u>5.409.948</u>	<u>5.778.778</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med kreditforeninger er der udstedt pantebreve for i alt t.kr. 7.200 i grunde og bygninger til en bogført værdi af t.kr. 10.328.

Selskabet har stillet sikkerhed for søsterselskabet, Sandersen Clément Bogbinderi ApS' mellemværende med pengeinstitut for t.kr. 1.600.

9. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Uttenthal Erhvervsejendomme ApS, Guldalderen 20-22, Fløng, 2640 Hedehusene