

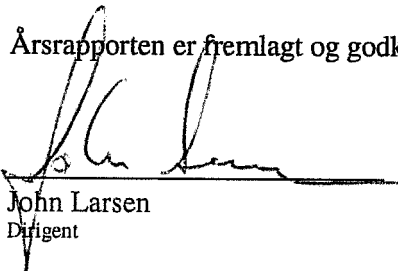
**Sandvigvej ApS**  
Sandvigvej ApS, Sandvigvej 6, 7400 Herning

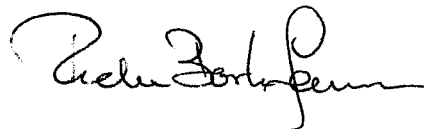
CVR-nr. 36 49 02 84

**Årsrapport**

**14. januar 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. september 2016

  
John Larsen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 14. januar 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 14. januar 2015 - 30. juni 2016 for Sandvigvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

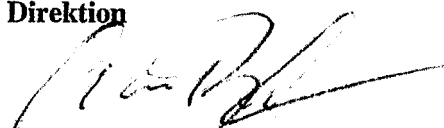
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 14. januar 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

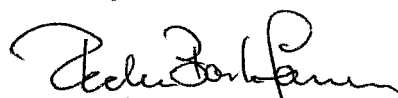
Herning, den 2. september 2016

### Direktion

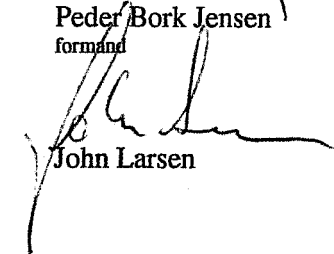


Claus Bastrup Bertelsen

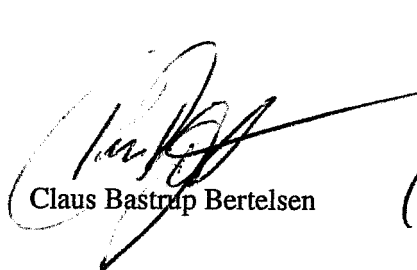
### Bestyrelse




Peder Bork Jensen  
formand



John Larsen



Claus Bastrup Bertelsen



Jan Larsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i Sandvigvej ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Sandvigvej ApS for regnskabsåret 14. januar 2015 - 30. juni 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 14. januar 2015 - 30. juni 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.

Ikast, den 2. september 2016

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76



Kenn Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Sandvigvej ApS Sandvigvej ApS Sandvigvej 6 7400 Herning
	CVR-nr.: 36 49 02 84 Stiftet: 14. januar 2015 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 14. januar - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Peder Bork Jensen, formand Claus Bastrup Bertelsen Jan Larsen John Larsen
<b>Direktion</b>	Claus Bastrup Bertelsen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank A/S, Dalgasgade 30, 7400 Herning

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje, drive og udleje fast ejendom samt dermed beslægtede aktiviteter.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets investeringsejendommers værdier er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. Målingerne er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdier tilsvarende ændre sig. Såfremt det anvendte afkastkrav på 8,10 % forøges med 1 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 319 t.kr. efter skat.

Under henvisning til investeringsejendommens beliggenhed, udlejningsprocenter m.v. er det vor opfattelse, at målingen af selskabets investeringsejendomme er retvisende.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 892 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Sandvigvej ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

### **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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendom, omkostninger vedrørende investeringsejendom samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Værdiregulering af investeringsejendom**

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdiregulering af ejendommen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Tilgodehavender**

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

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	14/1 2015 - 30/6 2016
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>262.322</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.035.491
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.297.813</b>
Andre finansielle indtægter	12
Øvrige finansielle omkostninger	-150.264
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.147.561</b>
2 Skat af årets resultat	-255.320
<b>Årets resultat</b>	<b>892.241</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Udbytte for regnskabsåret	100.000
Overføres til overført resultat	792.241
<b>Disponeret i alt</b>	<b>892.241</b>

**Balance**

---

<b>Aktiver</b>	
<u>Note</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
3 Investeringsejendomme	3.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.700.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.700.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	86.406
Tilgodehavender i alt	<u>86.406</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>86.406</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>3.786.406</u>

**Balance**

<b>Passiver</b>	<b>30/6 2016</b>
<u>Note</u>	<u></u>
<b>Egenkapital</b>	
4 Virksomhedskapital	50.000
5 Overført resultat	792.241
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>942.241</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
Hensættelser til udskudt skat	232.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>232.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
7 Gæld til realkreditinstitutter	2.061.338
Anden gæld	139.250
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.200.588</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	105.500
Gæld til pengeinstitutter	119.687
Leverandører af varer og tjenesteydelser	76.938
Selskabsskat	23.320
Anden gæld	17.007
Periodeafgrænsningsposter	69.125
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>411.577</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.612.165</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.786.406</u></b>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
9 Eventualposter	

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Dagsværdier af investeringsejendomme er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdierne beregnes ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultater i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger m.m.

Der er benyttet afkastkrav på 8,10 %. Afkastkravene er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelsen af afkastkravene, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt afkastkravene ændres +/- 1 %, ændres værdiansættelsen af investeringsejendommene med -409 t.kr. / +518 t.kr.

Der har herudover ikke været usikkerheder med indregning eller måling.

	14/1 2015 - 30/6 2016
	<hr/>
<b>2. Skat af årets resultat</b>	
Skat af årets resultat	23.320
Årets regulering af udskudt skat	232.000
	<hr/> <b>255.320</b>
	<hr/> 30/6 2016
<b>3. Investeringsejendomme</b>	
Tilgang i årets løb	2.664.509
<b>Kostpris 30. juni</b>	<hr/> <b>2.664.509</b>
Årets regulering til dagsværdi	1.035.491
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b>	<hr/> <b>1.035.491</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<hr/> <b>3.700.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastkravene er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

**Noter**

30/6 2016

<b>4. Virksomhedskapital</b>	
Virksomhedskapital 14. januar	50.000
	<b>50.000</b>
<b>5. Overført resultat</b>	
Årets overførte overskud eller underskud	792.241
	<b>792.241</b>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	
Udbytte for regnskabsåret	100.000
	<b>100.000</b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>	
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.166.838
Heraf forfalder inden for 1 år	-105.500
	<b>2.061.338</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.632.952
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.166 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 3.700 t.kr.	
<b>9. Eventualposter</b>	
<b>Eventualforpligtelser</b>	
Ingen.	