

Sander Ejendomme A/S

Lysningen 10, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 30 89 67 85

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. januar 2018.

Arne Sander Mikkelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Sander Ejendomme A/S.

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. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 8. januar 2018

Direktion

Arne Sander Mikkelsen

Bestyrelse

Arne Sander Mikkelsen

Marianne Glerup

Ole Christian Bilenberg Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionæren i Sander Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Sander Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisorerets Ethiske 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.

Randers SØ, den 8. januar 2018

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Finn J. Vammen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sander Ejendomme A/S Lysningen 10 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 30 89 67 85
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Arne Sander Mikkelsen Marianne Glerup Ole Christian Bilenberg Nielsen
Direktion	Arne Sander Mikkelsen
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af køb af ejendomme og grunde til udlejning og videresalg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.123.845 kr. mod 1.624.541 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -104.407 kr. mod 39.307 kr. sidste år. kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

Såfremt selskabet og koncernen ikke kan udvide de nuværende kreditfaciliteter, vil det blive svært for selskabet at fortsætte driften. Det er ledelsens forventning, at de nuværende kreditfaciliteter kan udvides.

Selskabet har i de seneste par regnskabsår været i en fase, hvor aktiviteten i branchen generelt har været stagnerende og konkurrencen skærpet, som følge af stort udbud. Det er ledelsens opfattelse, at udbud langsomt tilpasses efterspørgslen i markedet, og priserne forbedres. Ledelsen har fortsat fokus på omkostningsminimering og forbedring af selskabets likviditet. Det er ledelsens opfattelse, at selskabets drift med ejendomsudvikling fremover vil skabe positive resultater.

Ledelsen forventer med baggrund i ovenstående, at selskabet kan fortsætte driften i det kommende regnskabsår. Årsrapporten aflægges i overensstemmelse hermed. Skulle det mod forventning vise sig, at de nuværende kreditfaciliteter ikke kan opretholdes, eller at de ikke er tilstrækkelige til den resterende driftsperiode i 2017/18, vil det blive sværere at fortsætte driften.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sander Ejendomme A/S 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.

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 nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

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 drift af ejendomme, reklame, administration og tab på debitorer mv.

Omkostninger vedrørende ejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 sambeskatte 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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.

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 af- og nedskrivninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger, som udgør grundstykker til videresalg, måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå det forventede tab.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 Sander Ejendomme A/S 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	1.123.845	1.624.541
1 Personaleomkostninger	-125.311	-195.928
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-212.198	-212.198
Driftsresultat	786.336	1.216.415
Nedskrivning af finansielle aktiver	52.633	0
Øvrige finansielle omkostninger	-990.060	-1.096.761
Resultat før skat	-151.091	119.654
Skat af årets resultat	46.684	-80.347
Årets resultat	-104.407	39.307
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	39.307
Disponeret fra overført resultat	-104.407	0
Disponeret i alt	-104.407	39.307

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
Akacievej	23.158.791	23.370.989
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.158.791</u>	<u>23.370.989</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>23.158.791</u>	<u>23.370.989</u>
Omsætningsaktiver		
Boliger under opførsel til videresalg	810.797	898.960
Varebeholdninger i alt	<u>810.797</u>	<u>898.960</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	50.000	1.967.300
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	32.500	0
Udskudte skatteaktiver	150.242	103.558
Andre tilgodehavender	75.023	246.336
Periodeafgrænsningsposter	9.206	9.212
Tilgodehavender i alt	<u>316.971</u>	<u>2.326.406</u>
Likvide beholdninger	<u>113.140</u>	<u>388.624</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.240.908</u>	<u>3.613.990</u>
Aktiver i alt	<u>24.399.699</u>	<u>26.984.979</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	500.000	500.000
3 Overført resultat	-5.089.649	-4.985.242
Egenkapital i alt	-4.589.649	-4.485.242
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	12.878.849	13.384.000
Gæld til pengeinstitutter	11.901.422	12.619.742
Anden gæld	1.828.321	2.283.644
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>26.608.592</u>	<u>28.287.386</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	417.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	737.749	38.154
Gæld til tilknyttede virksomheder	208.432	611.185
Selskabsskat	0	61.930
Anden gæld	1.017.575	2.471.566
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.380.756</u>	<u>3.182.835</u>
Gældsforpligtelser i alt	28.989.348	31.470.221
Passiver i alt	24.399.699	26.984.979
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	124.905	194.721
Andre omkostninger til social sikring	406	1.207
	<u>125.311</u>	<u>195.928</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2016	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
 3. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2016	-4.985.242	-5.024.549
Årets overførte overskud eller underskud	-104.407	39.307
	<u>-5.089.649</u>	<u>-4.985.242</u>
 4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	13.295.849	13.384.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-417.000	0
	<u>12.878.849</u>	<u>13.384.000</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.085.000</u>	<u>0</u>

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.342 t.kr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 23.158 t.kr.

Selskabet har endvidere deponeret ejerpantebreve på i alt 25.056 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ejendomme og grunde hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 23.342 t.kr. Ejerpantebreve er også til sikkerhed for Sander Invest 1 ApS.

Sparkassen Kronjylland har stillet garanti overfor DLR på t.kr. 6.662.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Clausholmvej Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.