

# **Sander Invest 1 ApS**

Lysningen 10, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 32 36 43 81

## **Årsrapport**

**1. oktober 2017 - 30. september 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. februar 2019.

---

Arne Sander Mikkelsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Sander Invest 1 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. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 7. februar 2019

### **Direktion**

Arne Sander Mikkelsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Sander Invest 1 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Sander Invest 1 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 7. februar 2019

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

**Finn J. Vammen**

statsautoriseret revisor  
mne19677

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Sander Invest 1 ApS Lysningen 10 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 32 36 43 81
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Arne Sander Mikkelsen
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af køb og salg af fast ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -70.185 kr. mod -62.002 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -703.897 kr. mod 2.972 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

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

Pr. balancedagen overstiger selskabets kortfristede forpligtelser selskabets omsætningsaktiver med 4.025 t.kr. Såfremt selskabet ikke kan opretholde de nuværende kreditfaciliteter, vil det blive svært for selskabet at fortsætte driften. Det er ledelsens forventning, at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes.

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, vil det blive sværere at fortsætte driften.

Ledelsen forventer at retablere kapitalen ved konsolidering på grundlag af den fortsatte drift.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-70.185</b>	<b>-62.002</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-500.000	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	208.432	402.753
Øvrige finansielle omkostninger	-342.144	-337.779
<b>Resultat før skat</b>	<b>-703.897</b>	<b>2.972</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-703.897</b>	<b>2.972</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	2.972
Disponeret fra overført resultat	-703.897	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-703.897</b>	<b>2.972</b>

**Balance 30. september**

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Grunde under opførsel	1.604.962	2.104.962
Varebeholdninger i alt	1.604.962	2.104.962
Likvide beholdninger	300	175
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.605.262</b>	<b>2.105.137</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.605.262</b>	<b>2.105.137</b>



**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	125.000	125.000
3	Overført resultat	-4.150.679	-3.446.782
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-4.025.679</u></b>	<b><u>-3.321.782</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	5.260.362	5.132.740
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.538	13.804
	Gæld til tilknyttede virksomheder	47.041	2.375
	Anden gæld	298.000	278.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.630.941</u>	<u>5.426.919</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.630.941</u></b>	<b><u>5.426.919</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.605.262</u></b>	<b><u>2.105.137</u></b>
1	<b>Usikkerhed om going concern</b>		
4	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
5	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Usikkerhed om going concern</b>		
Der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.		
Pr. balancedagen overstiger selskabets kortfristede forpligtelser selskabets omsætningsaktiver med 4.025 t.kr. Såfremt selskabet ikke kan opretholde de nuværende kreditfaciliteter, vil det blive svært for selskabet at fortsætte driften. Det er ledelsens forventning, at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes.		
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, vil det blive sværere at fortsætte driften.		
Ledelsen forventer at retablere kapitalen ved konsolidering på grundlag af den fortsatte drift.		
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2017	125.000	125.000
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>125.000</b></u>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2017	-3.446.782	-3.449.754
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-703.897</u>	<u>2.972</u>
	<u><b>-4.150.679</b></u>	<u><b>-3.446.782</b></u>

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til selskabets pengeinstitut, 5.260 t.kr., er der givet pant i form af ejerpantebreve på samlet 13.800 t.kr. i grundstykker, boliger under opførelse og tilgodehavender fra salg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 2.105 t.kr.

Der er endvidere tinglyst pant på 10 t.kr. i 2 stk. grunde vedrørende Grundejerforeningen Østerbakken.

Ejerpantebreve ligger til sikkerhed for Sander Ejendomme A/S.

### 5. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet beskæftiger sig med opførelse og salg af ejendomme. Selskabet påtager sig sædvanlige forpligtelser for evt. mangler vedrørende opførte ejendomme, jvf. den gældende lovgivning herom.

#### 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 kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Sander Invest 1 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 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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

### 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 kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af 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 i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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

### Varebeholdninger

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

Kostpris for grundstykker omfatter kostpris for grundkøb, udstykningsomkostninger og andre forædlings-/byggemodningsomkostninger.

Boliger under opførelse måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til aflevering eller salg.

Renteomkostninger m.m. indgår ikke i kostprisen for hverken grundstykker eller boliger under opførelse.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

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