

Sander Invest 1 ApS

Lysningen 10, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 32 36 43 81

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. december 2016.

Arne Sander Mikkelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 2. december 2016

Direktion

Arne Sander Mikkelsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Sander Invest 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sander Invest 1 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2. december 2016

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Finn J. Vammen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er investering, køb, salg og administration af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 871.394 kr. mod 709.635 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -249.990 kr. mod -289.102 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 3.530 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sander Invest 1 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.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter 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.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab 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.

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.

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	871.394	709.635
1 Personaleomkostninger	-100.000	0
Driftsresultat	771.394	709.635
Andre finansielle indtægter	0	5.500
Nedskrivning af finansielle aktiver	-628.469	-564.256
Øvrige finansielle omkostninger	-392.915	-439.981
Resultat før skat	-249.990	-289.102
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-249.990	-289.102
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-249.990	-289.102
Disponeret i alt	-249.990	-289.102

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Omsætningsaktiver		
Boliger under opførsel	2.104.962	2.761.506
Varebeholdninger i alt	2.104.962	2.761.506
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	2.308.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
Andre tilgodehavender	0	175.000
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	57.874
Periodeafgrænsningsposter	6.354	0
Tilgodehavender i alt	6.354	2.541.374
Likvide beholdninger	2.924	106.452
Omsætningsaktiver i alt	2.114.240	5.409.332
Aktiver i alt	2.114.240	5.409.332

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	125.000	125.000
3 Overført resultat	-3.449.754	-3.199.764
Egenkapital i alt	-3.324.754	-3.074.764
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	5.180.244	6.286.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.750	211.860
Anden gæld	255.000	1.985.336
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.438.994	8.484.096
Gældsforpligtelser i alt	5.438.994	8.484.096
Passiver i alt	2.114.240	5.409.332
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	100.000	0
	100.000	0
	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	125.000	125.000
	125.000	125.000
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2015	-3.199.764	-2.910.662
Årets overførte overskud eller underskud	-249.990	-289.102
	-3.449.754	-3.199.764

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til selskabets pengeinstitut, 5.180 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 2016 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**Eventualforpligtelser**

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.

Noter

5. Eventualposter (fortsat)

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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.