

**Sandøvej 7 ApS
Sandøvej 7A
8700 Horsens**

CVR-nr. 33 35 79 82

Årsrapport for 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den

23/2-18



Per Jæger
dirigent



LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S
Registrerede revisorer

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017	11
Balance pr. 30. september 2017	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Sandøvej 7 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 23/2-18

Direktion



Per Jæger
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Sandøvej 7 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sandøvej 7 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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.

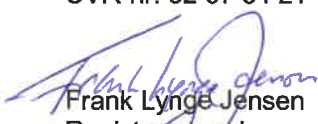
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Horsens, den 23.2.2018

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Registrerede revisorer
CVR-nr. 32 67 64 21


Frank Lyngé Jensen
Registreret revisor
MNE-nr. mne10948


Henrik Sørensen
Registreret revisor
MNE-nr. mne33214

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sandøvej 7 ApS
Sandøvej 7A
8700 Horsens

CVR-nr.: 33 35 79 82
Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
Stiftet: 3. oktober 2010
Hjemsted: Horsens

Direktion

Per Jæger, direktør

Revisor

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Registrerede revisorer
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th.
8700 Horsens

Pengeinstitut

Danske Bank
Jessensgade 1
8700 Horsens

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 198.223, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.259.652.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sandøvej 7 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at indregne selskabes investeringsejendom til dagsværdi, hvor selskabet i tidligere år indregnede investeringsejendomme til kostpris. Det er ledelsens vurdering af en indregning til dagsværdi giver et mere retvisende billede af selskabets finansielle stilling.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

- Årets resultat før skat øges med t.kr. 270.

- Balancesummen forøges med t.kr. 1.547.

- Egenkapitalen forøges med t.kr. 1.054.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelse i takt med at leje optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 7,0%, hvilket anses for rimeligt i nuværende marked jf. markedsrapport fra Nykredit.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. september 2017 er til dels baseret på betinget overdragelsesaftale.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste		193.211	-12.507
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>-70.043</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		193.211	-82.550
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>200.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		393.211	-82.550
Finansielle omkostninger	1	<u>-139.079</u>	<u>-106.705</u>
Resultat før skat		254.132	-189.255
Skat af årets resultat	2	<u>-55.909</u>	<u>40.908</u>
Årets resultat		<u>198.223</u>	<u>-148.347</u>
Overført resultat		<u>198.223</u>	<u>-148.347</u>
		<u>198.223</u>	<u>-148.347</u>

Balance pr. 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	4.600.000	4.400.000
Materielle anlægsaktiver		<u>4.600.000</u>	<u>4.400.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.600.000</u>	<u>4.400.000</u>
Andre tilgodehavender		2.511	29.991
Selskabsskat		0	53.908
Periodeafgrænsningsposter		8.051	0
Tilgodehavender		<u>10.562</u>	<u>83.899</u>
Likvide beholdninger		<u>346.579</u>	<u>624.290</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>357.141</u>	<u>708.189</u>
Aktiver i alt		<u>4.957.141</u>	<u>5.108.189</u>

Balance pr. 30. september 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.179.652	981.520
Egenkapital	4	1.259.652	1.061.520
Hensættelse til udskudt skat		389.000	333.000
Hensatte forpligtelser i alt		389.000	333.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.528.046	1.620.009
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.528.046	1.620.009
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	95.780	90.780
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.993	330.625
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.451.439	1.513.456
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		16.522	8.799
Anden gæld		17.709	0
Deposita		150.000	150.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.780.443	2.093.660
Gældsforpligtelser i alt		3.308.489	3.713.669
Passiver i alt		4.957.141	5.108.189
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	60.215	78.749
Andre finansielle omkostninger	<u>78.864</u>	<u>27.956</u>
	<u>139.079</u>	<u>106.705</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-53.908
Årets udskudte skat	<u>55.909</u>	<u>13.000</u>
	<u>55.909</u>	<u>-40.908</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2016		<u>3.442.665</u>
Kostpris 30. september 2017		<u>3.442.665</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2016		957.335
Årets værdireguleringer		<u>200.000</u>
Værdireguleringer 30. september 2017		<u>1.157.335</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017		<u>4.600.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendom er en erhvers ejerlejlighed beliggende i Horsens. Ejendommen er under salg og der foreligger en betinget overdragelsesaftale på kr. 4.600.000.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

En Afkastbaseret model viser at den angivne pris svarer til en forrentning på ca. 7% ud fra en årlig leje på 384 t.kr. og et omkostningsniveau på ca. 15% af omsætningen.

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	80.000	-69.835	10.165
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	1.051.264	1.051.264
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2016	80.000	981.429	1.061.429
Årets resultat	0	198.223	198.223
Egenkapital 30. september 2017	80.000	1.179.652	1.259.652

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2016	Gæld 30. september 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.710.789	1.623.826	95.780	1.303.551
	1.710.789	1.623.826	95.780	1.303.551

6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet GP Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Årets skattemæssige underskud forventes ikke at kunne udnyttes i sambeskatningen, hvorfor underskuddet indgår i selskabets negative udskudte skat.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.624, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2017 udgør t.kr. 4.600.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.400 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 0 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for t.kr. 2.400 er i selskabets egen besiddelse.