

**Sam Andersen, Sønderborg A/S**  
**Vølundsgade 11, 6400 Sønderborg**

---

**Årsrapport for**  
**2015/16**

---

**CVR-nr. 15 09 44 43**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. februar 2017.

---

Per-Blørn Grove  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. november 2015 - 31. oktober 2016**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Sam Andersen, Sønderborg 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. 31. oktober 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. oktober 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 19. januar 2017

### **Direktion**

Per-Bjørn Grove

### **Bestyrelse**

Eike Luise Andersen

Jørn Grann Andersen

Hella Grann Andersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionærerne i Sam Andersen, Sønderborg A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Sam Andersen, Sønderborg A/S for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. oktober 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. 31. oktober 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. oktober 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.

Vejle, den 19. januar 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Preben Pedersen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Sam Andersen, Sønderborg A/S  
Vølundsgade 11  
6400 Sønderborg

CVR-nr.: 15 09 44 43

Regnskabsår: 1. november 2015 - 31. oktober 2016  
26. regnskabsår

**Bestyrelse**

Eike Luise Andersen  
Jørn Grann Andersen  
Hella Grann Andersen

**Direktion**

Per-Bjørn Grove

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gunhilds Plads 2  
7100 Vejle

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

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

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses 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 Sam Andersen, Sønderborg 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.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning (lejeindtægter), omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende ejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelse i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Omkostninger vedrørende ejendomme**

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

#### **Af- og nedskrivninger**

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

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 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).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Grunde og bygninger måles efterfølgende til vurderet markedsværdi. Markedsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model eller på baggrund af ekstern vurdering af den enkelte ejendom.

Opskrivninger og nedskrivninger bindes på egenkapitalen under "reserve for opskrivninger".

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

## **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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Sam Andersen, Sønderborg 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.

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**

Gældsforpligtelser vedrørende ejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>323.764</b>	<b>340.040</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-247.896	-275.302
<b>Driftsresultat</b>	<b>75.868</b>	<b>64.738</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	411.389	393.258
1 Andre finansielle omkostninger	-105.720	-107.428
<b>Resultat før skat</b>	<b>381.537</b>	<b>350.568</b>
2 Skat af årets resultat	-103.859	-108.173
<b>Årets resultat</b>	<b>277.678</b>	<b>242.395</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	277.678	242.395
<b>Disponeret i alt</b>	<b>277.678</b>	<b>242.395</b>

**Balance 31. oktober**

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3 Grunde og bygninger		9.000.000	8.724.698
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>9.000.000</u>	<u>8.724.698</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>9.000.000</u></b>	<b><u>8.724.698</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.263.896	11.637.508
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.303</u>	<u>2.272</u>
Tilgodehavender i alt		<u>12.266.199</u>	<u>11.639.780</u>
Likvide beholdninger		<u>127.965</u>	<u>180.753</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>12.394.164</u></b>	<b><u>11.820.533</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>21.394.164</u></b>	<b><u>20.545.231</u></b>

**Balance 31. oktober**

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	600.000	600.000
5 Reserve for opskrivninger	2.927.137	2.489.389
6 Overført resultat	8.379.749	8.102.071
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.906.886</b>	<b>11.191.460</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	998.139	939.356
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>998.139</b>	<b>939.356</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	6.768.525	6.855.782
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.768.525	6.855.782
Kortfristet del af langfristet gæld	87.200	86.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.536.136	1.358.077
Anden gæld	82.278	99.356
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.720.614	1.558.633
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.489.139</b>	<b>8.414.415</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>21.394.164</b>	<b>20.545.231</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		
<b>10 Nærtstående parter</b>		

**Noter**

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	47.533	40.697
Andre renteomkostninger	58.187	66.731
	<b><u>105.720</u></b>	<b><u>107.428</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	130.526	154.607
Årets regulering af udskudt skat	-26.667	-46.434
	<b><u>103.859</u></b>	<b><u>108.173</u></b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	11.490.976	11.490.976
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>11.490.976</u></b>	<b><u>11.490.976</u></b>
Opskrivninger primo	3.028.489	3.028.489
Årets opskrivning	523.198	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>3.551.687</u></b>	<b><u>3.028.489</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-5.794.767	-5.519.465
Årets af-/nedskrivninger	-247.896	-275.302
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-6.042.663</u></b>	<b><u>-5.794.767</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>9.000.000</u></b>	<b><u>8.724.698</u></b>
Den bogførte værdi af opskrivninger fratrukket foretagne afskrivninger udgør	3.401.875	2.939.115
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	8.900.000	9.100.000

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på 7,5%. Afkastkravene og markedislejen er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelse af markedsniveauet.

**Noter**

	<u>31/10 2016</u>	<u>31/10 2015</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	600.000	600.000
	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>
Aktiekapitalen består af aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
<b>5. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger primo	2.489.389	2.478.189
Ændring i udskudt skat på opskrivninger	-85.450	11.200
Årets opskrivning	523.198	0
	<b>2.927.137</b>	<b>2.489.389</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	8.102.071	7.859.676
Årets overførte overskud eller underskud	277.678	242.395
	<b>8.379.749</b>	<b>8.102.071</b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Nykredit, opr. DKK 1.782.000, variabel rente	1.492.725	1.578.982
Nykredit, opr. DKK 5.363.000, variabel rente	5.363.000	5.363.000
	6.855.725	6.941.982
Heraf forfalder inden for 1 år	-87.200	-86.200
	<b>6.768.525</b>	<b>6.855.782</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	6.417.400	6.506.700
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.856 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2016 udgør 9.000 t.kr.		

## Noter

---

### 9. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jørn Grann Holding ApS, CVR-nr. 34 71 34 21, som administrationsselskab 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.

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

### 10. Nærtstående parter Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

HJA Holding af 24/10 2005 ApS, Vølundsgade 11, 6400 Søndergade