

Sam Andersen Ejendomme A/S
Vølundsgade 11, 6400 Sønderborg

Årsrapport for
1. november 2016 - 31. oktober 2017

CVR-nr. 21 00 90 40

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. januar 2018.

Per-Bjørn Grove
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. november 2016 - 31. oktober 2017

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Resultatopgørelse
- 13 Balance
- 15 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017 for Sam Andersen 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. 31. oktober 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 18. januar 2018

Direktion

Jørn Grann Andersen

Bestyrelse

Eike Luise Andersen

Jørn Grann Andersen

Hella Grann Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Sam Andersen Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sam Andersen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 18. januar 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Preben Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 12359

Anne Kragh Nørgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 42773

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sam Andersen Ejendomme A/S
Vølundsgade 11
6400 Sønderborg

CVR-nr.: 21 00 90 40

Regnskabsår: 1. november 2016 - 31. oktober 2017
20. regnskabsår

Bestyrelse

Eike Luise Andersen
Jørn Grann Andersen
Hella Grann Andersen

Direktion

Jørn Grann Andersen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Ledelsen har som følge af markedsudviklingen og de løbende forbedringer samt ændrede udnyttelse af ejendommene vurderet at en restværdi på 50% på ejendommene vil være passende for den type af ejendomme, som selskabet har i deres portefølje. Som følge af det ændrede skøn er årets afskrivninger mindsket 714 t.kr. i forhold til hvad afskrivningerne ville have været ved en fortsat anvendelse af en restværdi på 0%, som tidligere skønnet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sam Andersen Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. november 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændring til indregning og måling for:

Reserve for opskrivninger vedrørende materielle aktiver, der måles til dagsværdi efter § 41, reduceres med foretagne afskrivninger. Tidligere er foretagne afskrivninger på den opskrevne værdi fragået på virksomhedens frie egenkapitalreserve.

Ovenstående ændring har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2017 eller for sammenligningstallene.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter pensioner til selskabets ledelse.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, 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.

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

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 opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Ledelsen har som følge af markedsudviklingen og de løbende forbedringer samt ændrede udnyttelse af ejendommene vurderet at en restværdi på 50% på ejendommene vil være passende for den type af ejendomme, som selskabet har i deres portefølje. Som følge af det ændrede skøn er årets afskrivninger mindsket 714 t.kr. i forhold til hvad afskrivningerne ville have været ved en fortsat anvendelse af en restværdi på 0%, som tidligere skønnet.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børs kurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

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 Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	2.683.255	2.675.246
1 Personaleomkostninger	-630.289	-624.883
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-747.271	-1.460.171
Driftsresultat	1.305.695	590.192
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	329.848	520.360
Andre finansielle indtægter	855.470	134.057
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.504.457	-1.620.650
Resultat før skat	986.556	-376.041
Skat af årets resultat	-331.122	-137.901
Årets resultat	655.434	-513.942
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	655.434	0
Disponeret fra overført resultat	0	-513.942
Disponeret i alt	655.434	-513.942

Balance 31. oktober

Aktiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	67.400.641	67.048.191
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>67.400.641</u>	<u>67.048.191</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>67.400.641</u>	<u>67.048.191</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	804.410	11.067.741
Andre tilgodehavender	<u>631.724</u>	<u>562.941</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.436.134</u>	<u>11.630.682</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>7.449.642</u>	<u>6.523.706</u>
Værdipapirer i alt	<u>7.449.642</u>	<u>6.523.706</u>
Likvide beholdninger	<u>10.169.161</u>	<u>511.721</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>19.054.937</u>	<u>18.666.109</u>
Aktiver i alt	<u>86.455.578</u>	<u>85.714.300</u>

Balance 31. oktober

Passiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	800.000	800.000
6 Reserve for opskrivninger	18.770.127	17.960.742
7 Overført resultat	11.174.282	10.124.064
Egenkapital i alt	<u>30.744.409</u>	<u>28.884.806</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	4.467.488	4.374.249
Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.467.488</u>	<u>4.374.249</u>
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	43.636.357	45.084.570
Deposita	404.830	421.954
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>44.041.187</u>	<u>45.506.524</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.449.073	1.062.763
Leverandører af varer og tjenesteydelser	63.233	52.726
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.949.412	2.712.692
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	418.704	204.666
Anden gæld	2.235.074	2.822.697
Periodeafgrænsningsposter	86.998	93.177
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.202.494</u>	<u>6.948.721</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>51.243.681</u>	<u>52.455.245</u>
Passiver i alt	<u>86.455.578</u>	<u>85.714.300</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		
11 Finansielle risici		
12 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Personaleomkostninger		
Pensioner	627.998	624.883
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>2.291</u>	<u>0</u>
	<u>630.289</u>	<u>624.883</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	101.904	92.432
Andre finansielle omkostninger	<u>1.402.553</u>	<u>1.528.218</u>
	<u>1.504.457</u>	<u>1.620.650</u>
	<u>31/10 2017</u>	<u>31/10 2016</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	<u>62.087.008</u>	<u>62.087.008</u>
Kostpris ultimo	<u>62.087.008</u>	<u>62.087.008</u>
Opskrivninger primo	23.051.941	21.333.355
Årets opskrivning	<u>1.099.721</u>	<u>1.718.586</u>
Opskrivninger ultimo	<u>24.151.662</u>	<u>23.051.941</u>
Afskrivninger primo	-18.090.758	-16.630.587
Årets afskrivninger	<u>-747.271</u>	<u>-1.460.171</u>
Afskrivninger ultimo	<u>-18.838.029</u>	<u>-18.090.758</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>67.400.641</u>	<u>67.048.191</u>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	<u>46.957.940</u>	<u>47.513.617</u>

Noter

	<u>31/10 2017</u>	<u>31/10 2016</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	981.651	981.651
Kostpris ultimo	981.651	981.651
Afskrivninger primo	-981.651	-981.651
Afskrivninger ultimo	-981.651	-981.651
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	800.000	800.000
	800.000	800.000
6. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger primo	17.960.742	19.551.537
Årets opskrivning	1.099.721	1.718.586
Ændring i udskudt skat opskrivninger	-118.062	-143.032
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	-172.274	-3.166.349
	18.770.127	17.960.742
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	10.124.064	-1.106.592
Korrektion som følge af ændret praksis	172.274	3.166.349
Årets overførte overskud eller tab	655.434	-513.942
Regulering renteswap	285.269	-27.887
Skat på regulering af renteswap	-62.759	6.136
Overført fra overkurs ved emission	0	8.600.000
	11.174.282	10.124.064

Noter

	<u>31/10 2017</u>	<u>31/10 2016</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	45.085.430	46.147.333
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.449.073</u>	<u>-1.062.763</u>
	<u>43.636.357</u>	<u>45.084.570</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>36.402.000</u>	<u>38.159.000</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 45.085 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2017 udgør 67.400 t.kr.

Til sikkerhed for eget samt Aktieselskabet Sam. Andersen, Sønderborg's mellemværende med Nykredit Bank er pantsat værdipapirer i depot i Nykredit Bank. Værdien af depotet er pr. 31/10 2017 7.450 t.kr.

Til sikkerhed for eget samt Aktieselskabet Sam. Andersen, Sønderborg's mellemværende med Nykredit Bank er pantsat indestående i Nykredit Bank på sikringskonto t.kr. 182. Gælden i Aktieselskabet Sam. Andersen, Sønderborg udgør pr. 31/10 2017 0 t.kr.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Jørn Grann Holding ApS, CVR-nr. 34 71 34 21. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

11. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået aftale om rente- og valutaswaps for i alt ca. 36,9 mio. kr.

Noter

12. Nærtstående parter Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Jørn Grann Holding ApS, Vølundsgade 11, 6400 Sønderborg, CVR nr. 34 71 34 21.