

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

---

**Årsrapport for**  
**1. november 2017 - 31. oktober 2018**

---

**CVR-nr. 21 00 90 40**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. februar 2019.

---

Per-Bjørn Grove  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. november 2017 - 31. oktober 2018**

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

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2017 - 31. oktober 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2017 - 31. oktober 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 14. februar 2019

### **Direktion**

Jørn Grann Andersen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Eike Luise Andersen

Jørn Grann Andersen

Hella Grann Andersen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejeren i Sam Andersen Ejendomme A/S**

#### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Sam Andersen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. november 2017 - 31. oktober 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2017 - 31. oktober 2018 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.

### **Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om udlån til ledelsen og overtrædelse af skattelovgivningens bestemmelser om indeholdelse af kildeskat**

Selskabet har i strid med selskabsloven § 210, stk. 1, ydet et lån til et medlem af bestyrelsen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabet har i forbindelse med udbetalingen ikke overholdt skattelovgivningen, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Vejle, den 14. februar 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Preben Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne12359

Anne Kragh Nørgaard  
statsautoriseret revisor  
mne42773

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Sam Andersen Ejendomme A/S Vølundsgade 11 6400 Sønderborg
	CVR-nr.: 21 00 90 40
	Regnskabsår: 1. november 2017 - 31. oktober 2018 21. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Eike Luise Andersen Jørn Grann Andersen Hella Grann Andersen
<b>Direktion</b>	Jørn Grann Andersen, Direktør
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gunhilds Plads 2 7100 Vejle
<b>Modervirksomhed</b>	HJA Holding Af 24/10 2005 ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 2.669 t.kr. mod 2.683 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 57 t.kr. mod 655 t.kr. sidste år. Årets resultat er påvirket af tab på værdipapirer på 564 t.kr. efter skat grundet den negative udvikling på aktiemarkedet.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### **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 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.

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.

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn inklusiv pensioner til selskabets ledelse.

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

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

#### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 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".

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.

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.

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 %

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### 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 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.668.591</b>	<b>2.683.255</b>
1 Personaleomkostninger	-627.998	-630.289
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-529.891	-747.271
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.510.702</b>	<b>1.305.695</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	220.097	329.848
Andre finansielle indtægter	296.530	855.470
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.970.576	-1.504.457
<b>Resultat før skat</b>	<b>56.753</b>	<b>986.556</b>
Skat af årets resultat	-111	-331.122
<b>Årets resultat</b>	<b>56.642</b>	<b>655.434</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	56.642	655.434
<b>Disponeret i alt</b>	<b>56.642</b>	<b>655.434</b>

**Balance 31. oktober**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	68.981.998	67.400.641
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>68.981.998</u>	<u>67.400.641</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>68.981.998</u></b>	<b><u>67.400.641</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.126.440	804.410
	Andre tilgodehavender	569.559	631.724
5	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>109.504</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.805.503</u>	<u>1.436.134</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>7.117.819</u>	<u>7.449.642</u>
	Værdipapirer i alt	<u>7.117.819</u>	<u>7.449.642</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.751.588</u>	<u>10.169.161</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>15.674.910</u></b>	<b><u>19.054.937</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>84.656.908</u></b>	<b><u>86.455.578</u></b>

**Balance 31. oktober**

<b>Passiver</b>	2018	2017
Note		
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	800.000	800.000
7 Reserve for opskrivninger	15.892.718	18.770.127
8 Overført resultat	14.386.125	11.174.282
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>31.078.843</b>	<b>30.744.409</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	4.292.732	4.467.488
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.292.732</b>	<b>4.467.488</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
9 Gæld til realkreditinstitutter	41.500.000	43.636.357
Langfristede gældsforpligtelser i alt	41.500.000	43.636.357
Kortfristet del af langfristet gæld	2.064.326	1.449.073
Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.377	63.233
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.872.875	2.949.412
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	134.570	418.704
Anden gæld	2.530.691	2.639.904
Periodeafgrænsningsposter	104.494	86.998
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.785.333	7.607.324
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>49.285.333</b>	<b>51.243.681</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>84.656.908</b>	<b>86.455.578</b>

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11 Eventualposter****12 Finansielle risici****13 Nærtstående parter**



**Noter**

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	260.000	0
Pensioner	367.998	627.998
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>0</u>	<u>2.291</u>
	<b><u>627.998</u></b>	<b><u>630.289</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	104.759	101.904
Andre finansielle omkostninger	<u>1.865.817</u>	<u>1.402.553</u>
	<b><u>1.970.576</u></b>	<b><u>1.504.457</u></b>
	<u>31/10 2018</u>	<u>31/10 2017</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	62.087.008	62.087.008
Tilgang i årets løb	<u>2.037.247</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>64.124.255</u></b>	<b><u>62.087.008</u></b>
Opskrivninger primo	24.151.662	23.051.941
Årets opskrivning	<u>139.000</u>	<u>1.099.721</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>24.290.662</u></b>	<b><u>24.151.662</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-18.838.029	-18.090.758
Årets afskrivninger	<u>-594.890</u>	<u>-747.271</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-19.432.919</u></b>	<b><u>-18.838.029</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>68.981.998</u></b>	<b><u>67.400.641</u></b>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	<u>48.606.718</u>	<u>46.957.940</u>

## Noter

	31/10 2018	31/10 2017		
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Kostpris primo	981.651	981.651		
Afgang i årets løb	-240.000	0		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>741.651</b>	<b>981.651</b>		
Af- og nedskrivninger primo	-981.651	-981.651		
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	240.000	0		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-741.651</b>	<b>-981.651</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>5. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>				
<b>Kategori</b>	<b>Rentefod</b>	<b>Løbetid</b>	<b>Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret</b>	<b>Tilgodehavende i alt 31. oktober 2018</b>
Bestyrelse	10,05	7	0	109.504
<b>6. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital primo			800.000	800.000
			<b>800.000</b>	<b>800.000</b>
Virksomhedskapitalen består af aktier á 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.				
<b>7. Reserve for opskrivninger</b>				
Reserve for opskrivninger primo			18.770.127	17.960.742
Årets opskrivning			139.000	1.099.721
Ændring i udskudt skat opskrivninger			15.180	-118.062
Regulering af reserven			-3.031.589	-172.274
			<b>15.892.718</b>	<b>18.770.127</b>

## Noter

---

	<u>31/10 2018</u>	<u>31/10 2017</u>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	11.174.282	10.124.064
Regulering af reserve for opskrivninger	3.031.589	172.274
Årets overførte overskud eller tab	56.642	655.434
Regulering renteswap	158.477	285.269
Skat på regulering af renteswap	-34.865	-62.759
	<u><b>14.386.125</b></u>	<u><b>11.174.282</b></u>

## Noter

---

	<u>31/10 2018</u>	<u>31/10 2017</u>
<b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	43.564.326	45.085.430
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.064.326</u>	<u>-1.449.073</u>
	<b><u>41.500.000</u></b>	<b><u>43.636.357</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>33.450.744</u>	<u>36.402.000</u>

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 43.630 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2018 udgør 68.982 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Nykredit Bank har selskabet pantsat værdipapirer i depoter i Nykredit Bank. Værdien af depotet er pr. 31. oktober 2018 7.118 t.kr.

Til sikkerhed for Aktieselskabet Sam. Andersen, Sønderborg's mellemværende med Nykredit Bank har selskabet stillet sikkerhed i bankkonto 8117-2982417, hvis saldo udgør 0 t.kr. Gælden i Aktieselskabet Sam. Andersen, Sønderborg udgør pr. 31. oktober 2018 0 t.kr.

## 11. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jørn Grann Holding ApS, CVR-nr. 34713421 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.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab, Jørn Grann Holding ApS, CVR-nr. 34 71 34 21.

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

## **Noter**

---

### **12. Finansielle risici**

#### **Renterisici**

Selskabet har indgået aftale om rente- og valutaswaps for i alt ca. 34,2 mio. kr.

### **13. Nærtstående parter**

#### **Koncernregnskab**

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