

Sam Andersen Ejendomme A/S
Vølundsgade 11, 6400 Sønderborg

Årsrapport for
1. november 2018 - 31. oktober 2019

CVR-nr. 21 00 90 40

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2020.

Jørn Grann Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. november 2018 - 31. oktober 2019

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2018 - 31. oktober 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2018 - 31. oktober 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 27. februar 2020

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 2018 - 31. oktober 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2018 - 31. oktober 2019 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 regnskabsbrugerne 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

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

Vejle, den 27. februar 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Anne Kragh Nørgaard
statsautoriseret revisor
mne42773

Jesper Hørby Jensen
statsautoriseret revisor
mne34103

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sam Andersen Ejendomme A/S Vølundsgade 11 6400 Sønderborg
	CVR-nr.: 21 00 90 40
	Regnskabsår: 1. november 2018 - 31. oktober 2019 22. regnskabsår
Bestyrelse	Eike Luise Andersen Jørn Grann Andersen Hella Grann Andersen
Direktion	Jørn Grann Andersen, Direktør
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gunhilds Plads 2 7100 Vejle
Modervirksomhed	HJA Holding Af 24/10 2005 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.830 t.kr. mod 2.669 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -8.224 t.kr. mod 57 t.kr. sidste år. Årets resultat er negativt påvirket af nedskrivninger på grunde og bygninger for 7.041 t.kr. Herudover er egenkapitalen negativt påvirket af tilbageførte opskrivninger på 10.794 t.kr. De negative påvirkninger skyldes dagsværdireguleringer på ejendommene.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 (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 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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år	0

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdien 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 samtidigt.

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>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	2.829.801	2.668.591
1 Personaleomkostninger	-792.156	-627.998
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-7.779.541	-529.891
Driftsresultat	-5.741.896	1.510.702
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	213.611	220.097
Andre finansielle indtægter	661.385	296.530
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.225.057	-1.970.576
Resultat før skat	-6.091.957	56.753
Skat af årets resultat	-2.132.276	-111
Årets resultat	-8.224.233	56.642
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	56.642
Disponeret fra overført resultat	-8.224.233	0
Disponeret i alt	-8.224.233	56.642

Balance 31. oktober

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	53.578.820	68.981.998
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>53.578.820</u>	<u>68.981.998</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>53.578.820</u>	<u>68.981.998</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.993.846	6.126.440
	Andre tilgodehavender	257.624	569.559
5	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>109.504</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.251.470</u>	<u>6.805.503</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>7.661.845</u>	<u>7.117.819</u>
	Værdipapirer i alt	<u>7.661.845</u>	<u>7.117.819</u>
	Likvide beholdninger	<u>11.115</u>	<u>1.751.588</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>11.924.430</u>	<u>15.674.910</u>
	Aktiver i alt	<u>65.503.250</u>	<u>84.656.908</u>

Balance 31. oktober

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	800.000	800.000
7 Reserve for opskrivninger	5.097.850	15.892.718
8 Overført resultat	5.743.788	14.386.125
Egenkapital i alt	11.641.638	31.078.843
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.029.618	4.292.732
Hensatte forpligtelser i alt	3.029.618	4.292.732
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	38.663.138	41.500.000
10 Deposita	448.919	414.440
Langfristede gældsforpligtelser i alt	39.112.057	41.914.440
Kortfristet del af langfristet gæld	2.032.820	2.064.326
Gæld til pengeinstitutter	1.830.157	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	545.439	78.377
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.112.706	2.872.875
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	67.476	134.570
Anden gæld	4.018.625	2.116.251
Periodeafgrænsningsposter	112.714	104.494
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.719.937	7.370.893
Gældsforpligtelser i alt	50.831.994	49.285.333
Passiver i alt	65.503.250	84.656.908
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Eventualposter		
13 Finansielle risici		
14 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	520.518	260.000
Pensioner	271.638	367.998
	<u>792.156</u>	<u>627.998</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	105.261	104.759
Andre finansielle omkostninger	1.119.796	1.865.817
	<u>1.225.057</u>	<u>1.970.576</u>
	<u>31/10 2019</u>	<u>31/10 2018</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	64.124.255	62.087.008
Tilgang i årets løb	7.169.947	2.037.247
Afgang i årets løb	-1.498.000	0
Kostpris ultimo	<u>69.796.202</u>	<u>64.124.255</u>
Opskrivninger primo	20.375.287	20.442.708
Årets opskrivning	147.440	139.000
Korrektion af tidligere opskrivninger	-13.401.023	0
Årets afskrivninger	-203.992	-206.421
Tilbageførsel af afhændede aktiver	-382.000	0
Opskrivninger ultimo	<u>6.535.712</u>	<u>20.375.287</u>
Af- og nedskrivninger primo	-15.517.544	-15.129.075
Årets afskrivninger	-374.594	-388.469
Årets nedskrivninger	-7.040.716	0
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	179.760	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-22.753.094</u>	<u>-15.517.544</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>53.578.820</u>	<u>68.981.998</u>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	<u>47.043.108</u>	<u>48.606.718</u>

Noter

	<u>31/10 2019</u>	<u>31/10 2018</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	741.651	981.651
Afgang i årets løb	<u>-741.651</u>	<u>-240.000</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>741.651</u>
Af- og nedskrivninger primo	-741.651	-981.651
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>741.651</u>	<u>240.000</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>-741.651</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

5. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Løbetid	Restløbetid	Nedskrivning	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. oktober 2019
Bestyrelse	10,05	11		0	161.018	0

	<u>31/10 2019</u>	<u>31/10 2018</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>
	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>

Virksomhedskapitalen består af aktier á 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

	<u>31/10 2019</u>	<u>31/10 2018</u>
7. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger primo	15.892.718	18.770.127
Årets tilgang	147.440	139.000
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-13.197.031	0
Årets afskrivninger	-203.992	0
Regulering af reserven	-585.992	-3.031.589
Ændring i udskudt skat opskrivninger	<u>3.044.707</u>	<u>15.180</u>
	<u>5.097.850</u>	<u>15.892.718</u>

Noter

	<u>31/10 2019</u>	<u>31/10 2018</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat primo	14.386.125	11.174.282
Regulering for opskrivninger	585.992	3.031.589
Årets overførte overskud eller tab	-8.224.233	56.642
Regulering renteswap	-1.287.303	158.477
Skat på regulering af renteswap	283.207	-34.865
	<u>5.743.788</u>	<u>14.386.125</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	40.695.958	43.564.326
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.032.820</u>	<u>-2.064.326</u>
	<u>38.663.138</u>	<u>41.500.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>30.343.445</u>	<u>33.450.744</u>
10. Deposita		
Deposita i alt	448.919	414.440
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>448.919</u>	<u>414.440</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 40.696 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2019 udgør 53.579 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 2019 7.662 t.kr.

Til sikkerhed for Aktieselskabet Sam. Andersen, Sønderborg's mellemværende med Nykredit Bank har selskabet stillet sikkerhed i en bankkonto, hvis saldo udgør 0 t.kr. Gælden i Aktieselskabet Sam. Andersen, Sønderborg udgør pr. 31. oktober 2019 2.993 t.kr.

Noter

12. 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 virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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

13. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået aftale om rente- og valutaswaps for gæld på i alt ca. 32,1 mio. kr. Markedsværdien herpå er opgjort til 3.076 t.kr., som er medtaget under anden gæld i regnskabet.

14. Nærtstående parter

Koncernregnskab

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