

**Sam Andersen Ejendomme A/S**

**P. Hiort-Lorenzens Vej 2A, 1., 8000 Aarhus C**

---

**Årsrapport for**

**1. november 2019 - 31. oktober 2020**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2021.

---

**Jørn Grann Andersen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. november 2019 - 31. oktober 2020**

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

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2019 - 31. oktober 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2019 - 31. oktober 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 30. marts 2021

### 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**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Sam Andersen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. november 2019 - 31. oktober 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2019 - 31. oktober 2020 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 30. marts 2021

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Anne Kragh Nørgaard  
statsautoriseret revisor  
mne42773

Jesper Hørby Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne34103

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Sam Andersen Ejendomme A/S P. Hiort-Lorenzens Vej 2A, 1. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 21 00 90 40
	Regnskabsår: 1. november 2019 - 31. oktober 2020 23. 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

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.256 t.kr. mod 2.830 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.235 t.kr. mod -8.224 t.kr. sidste år.

### 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.

### 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.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### 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 til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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	0-20 %

## 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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### 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, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende ejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, 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>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.255.630</b>	<b>2.829.802</b>
2 Personaleomkostninger	-404.000	-792.156
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-88.979	-7.779.541
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.762.651</b>	<b>-5.741.895</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	213.611
Andre finansielle indtægter	56.633	661.385
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.150.842	-1.225.058
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.668.442</b>	<b>-6.091.957</b>
Skat af årets resultat	-433.336	-2.132.276
<b>Årets resultat</b>	<b>1.235.106</b>	<b>-8.224.233</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.235.106	0
Disponeret fra overført resultat	0	-8.224.233
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.235.106</b>	<b>-8.224.233</b>

**Balance 31. oktober**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	53.657.828	53.578.820
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>53.657.828</u>	<u>53.578.820</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>53.657.828</u></b>	<b><u>53.578.820</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	3.993.846
Andre tilgodehavender	<u>329.301</u>	<u>257.624</u>
Tilgodehavender i alt	<u>329.301</u>	<u>4.251.470</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>9.676.786</u>	<u>7.661.845</u>
Værdipapirer i alt	<u>9.676.786</u>	<u>7.661.845</u>
Likvide beholdninger	<u>2.746.936</u>	<u>11.115</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>12.753.023</u></b>	<b><u>11.924.430</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>66.410.851</u></b>	<b><u>65.503.250</u></b>

**Balance 31. oktober**

<b>Passiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	800.000	800.000
6	Reserve for opskrivninger	5.103.889	5.097.850
	Overført resultat	<u>7.375.132</u>	<u>5.743.788</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>13.279.021</u></b>	<b><u>11.641.638</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>3.098.452</u>	<u>3.029.618</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.098.452</u></b>	<b><u>3.029.618</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	36.726.221	38.663.138
8	Deposita	<u>1.055.515</u>	<u>448.919</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>37.781.736</u>	<u>39.112.057</u>
	 Kortfristet del af langfristet gæld	 1.976.539	 2.032.820
	Gæld til pengeinstitutter	0	1.830.157
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.288	545.439
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.386.588	3.112.706
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	457.956	67.476
	Anden gæld	3.271.031	4.018.625
	Periodeafgrænsningsposter	<u>109.240</u>	<u>112.714</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.251.642</u>	<u>11.719.937</u>
	 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	 <b><u>50.033.378</u></b>	 <b><u>50.831.994</u></b>
	 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>66.410.851</u></b>	 <b><u>65.503.250</u></b>

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Eventualposter
- 11 Finansielle risici
- 12 Nærtstående parter



## Noter

---

### 1. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede værdipapirer og kapital- andele	Forpligtelser, der er effektivt sikret (finansielt instrument måles til dagsværdi)
Dagsværdi ultimo	9.676.786	2.659.369
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	42.181	0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	325.297
	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	404.000	520.518
Pensioner	0	271.638
	<u>404.000</u>	<u>792.156</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	172.901	105.261
Andre finansielle omkostninger	977.941	1.119.797
	<u>1.150.842</u>	<u>1.225.058</u>

## Noter

	<u>31/10 2020</u>	<u>31/10 2019</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	69.796.202	64.124.255
Tilgang i årets løb	89.305	7.169.947
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.498.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>69.885.507</u></b>	<b><u>69.796.202</u></b>
Opskrivninger primo	6.535.712	20.375.287
Årets afskrivninger	-70.940	-203.992
Årets opskrivning	593.250	147.440
Korrektion af tidligere opskrivninger	-514.568	-13.401.023
Tilbageførsel af afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-382.000</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>6.543.454</u></b>	<b><u>6.535.712</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-22.753.094	-15.517.544
Årets afskrivninger	-465.561	-374.594
Årets nedskrivninger	-407.680	-7.040.716
Tilbageførsel af tidligere nedskrivninger	855.202	0
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>179.760</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-22.771.133</u></b>	<b><u>-22.753.094</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>53.657.828</u></b>	<b><u>53.578.820</u></b>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	<u>47.114.374</u>	<u>47.043.108</u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	0	741.651
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-741.651</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	0	-741.651
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>741.651</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Noter**

	<u>31/10 2020</u>	<u>31/10 2019</u>
<b>6. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger primo	5.097.850	15.892.718
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-443.628	-13.197.031
Årets afskrivninger	-70.940	-203.992
Årets tilgang	593.250	147.440
Regulering af reserven	-70.940	-585.992
Ændring i udskudt skat opskrivninger	-1.703	3.044.707
	<u>5.103.889</u>	<u>5.097.850</u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	38.702.760	40.695.958
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.976.539	-2.032.820
	<u>36.726.221</u>	<u>38.663.138</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>28.177.374</u>	<u>30.343.445</u>
<b>8. Deposita</b>		
Deposita i alt	1.055.515	448.919
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<u>1.055.515</u>	<u>448.919</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.762 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2020 udgør 53.658 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 2020 7.666 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., samt i depot i Nykredit Bank, hvis værdi pr. 31. oktober 2020 udgør 2.011 t.kr. Gælden i Aktieselskabet Sam. Andersen, Sønderborg udgør pr. 31. oktober 2020 0 t.kr.		

## Noter

---

### 10. 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 kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 11. Finansielle risici

#### Renterisici

Selskabet har indgået aftale om rente- og valutaswaps for gæld på i alt ca. 29,9 mio. kr. Markedsværdien herpå er opgjort til 2.659 t.kr., som er medtaget under anden gæld i regnskabet.

### 12. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

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