



**Revisorerne Danmark**  
Godkendt Revisionsanpartsselskab

## **Sanders Development ApS**

Gedebjergvej 5,

4700 Næstved

CVR-nr. 26250579

## **Årsrapport for 2019**

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. maj 2020

Anders Christian Mecha Mayland Olsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

**Sanders Development ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Sanders Development ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 26. maj 2020

**Direktion**



**Anders Christian Mechta Mayland  
Olsen  
Direktør**

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejerne i Sanders Development ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Sanders Development ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 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. december 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 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 for 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Odense, den 26. maj 2020

**Revisorerne Danmark Godkendt**  
**Revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr. 36956658



Jan Andresen  
Registreret revisor  
mne5588

**Sanders Development ApS**

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Sanders Development ApS Gedebjergvej 5 4700 Næstved
Telefon	55770100
E-mail	bmo@maycon.dk
CVR-nr.	26250579
Stiftelsesdato	1. oktober 2001
Hjemsted	Næstved
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
<b>Direktion</b>	Anders Christian Mechta Mayland Olsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisorerne Danmark Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.	36956658

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Sanders Development ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendt regnskabspraksis er ændret, således at selskabets ejendomme i år og fremover indregnes til dagsværdi, mod tidligere til kostpris. Ændringen sker som følge af, at det vurderes at ejendommene kan måles pålideligt til dagsværdi. Den nye regnskabspraksis vil give et bedre retvisende billede.

Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver". Der afskrives ikke på ejendommene. Årets hensættelse til udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen. Den samlede ændring er indregnet i egenkapitalen under "Overført resultat".

Ændringen har medført, at årets resultat er forbedret med 954 tkr. i forhold til hvis den gamle regnskabspraksis havde været anvendt, og egenkapitalen er forbedret med samlet 954 tkr. Aktiverne er opreguleret med 1.223 tkr.

Ændringen har haft betydning for udskudt skat, idet der ultimo er reserveret 596 tkr. under "Hensættelser til udskudt skat". Årets hensættelse har udgjort 269 tkr. Ændringen primo er indregnet direkte på egenkapitalen.

Bortset fra ovennævnte område er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år

Selskabet har i 2017 dagsværdireguleret ejendommen med kr. 300.000. Dette var ikke korrekt, da ejendommen på daværende tidspunkt var klassificeret som varebeholdning.

Ovenstående ændring har bevirket, at balancesummen i 2017, blev øget med kr. 300.000 og egenkapitalen blev øget med kr. 234.000.

I 2019 indregnes ejendommen som investeringsejendom da betingelserne herfor er opfyldt.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab

## Sanders Development ApS

### Anvendt regnskabspraksis

og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger vedr. ejendommens drift og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.



## Anvendt regnskabspraksis

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Varebeholdninger

Investeringsejendomme til salg, måles efter samme principper som materielle anlægsaktiver til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi er fastsat med udgangspunkt i forventet salgspris, vurderet af ekstern konsulent. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Sanders Development ApS

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-75.208</b>	<b>-131.185</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.223.352	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.148.144</b>	<b>-131.185</b>
Finansielle omkostninger		-15.677	-18.135
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.132.467</b>	<b>-149.320</b>
Skat af årets resultat		-249.143	32.850
<b>Årets resultat</b>		<b>883.324</b>	<b>-116.470</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		883.324	-116.470
<b>Resultatdisponering</b>		<b>883.324</b>	<b>-116.470</b>

Sanders Development ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	3.223.352	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.223.352</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.223.352</b>	<b>0</b>
Aktiver bestemt for salg		0	2.000.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>2.000.000</b>
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		19.995	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.995</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.334</b>	<b>14.626</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>24.329</b>	<b>2.014.626</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.247.681</b>	<b>2.014.626</b>

Sanders Development ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.243.969	1.243.969
Overført resultat		729.246	-154.078
<b>Egenkapital</b>		<b>2.098.215</b>	<b>1.214.891</b>
Hensættelser til udskudt skat		596.206	327.068
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>596.206</b>	<b>327.068</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.734	10.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		542.526	461.917
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>553.260</b>	<b>472.667</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>553.260</b>	<b>472.667</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.247.681</b>	<b>2.014.626</b>
Eventualforpligtelser	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		
Medarbejderforhold	4		
Selskabets væsentligste aktiviteter	5		

## Noter

### 1. Investeringsejendomme

	2019	2018
Kostpris primo	2.000.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.000.000</b>	<b>0</b>
Årets opskrivninger	1.223.352	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.223.352</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.223.352</b>	<b>0</b>

Selskabets investeringsejendom udgør 3 lejligheder beliggende i velholdt ejendom, som er drevet af ejerforningen Sanders Hus. Investeringsejendommen er opført i 1949, men gennemrestaureret i 2002 lejlighedernes samlede er 8.577 m<sup>2</sup>.

Der er anvendt et afkastkrav på 5,25%, større ejendomme med denne beliggenhed handles i niveauet 4,25 - 4,50% i afkast, da vurderingen omfatter en mindre ejendomsportefølge med kun 3 enheder, vurderes afkastkravet at være 5,25% for en investor. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien af ejendommen have været kr. 3.066.164 hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -172.908, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 3.396.260, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 157.189..

Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på kr. 12.973 per kvadratmeter. Der er anvendt følgende centrale forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 900 og kr. 1.000 per kvadratmeter.
- Driftsomkostninger på kr. 214 per kvadratmeter, svarende til 22,70% af lejeindtægterne.

Der er udarbejdet vurderingsrapport af uafhængige valuarer fra Nordicals ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

### 2. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Mayland Holding CPH ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Grunde og bygninger:

Skadeløsbrev kr. 3.000.000. Skadeløsbrevet er slettet i 2020.

Der er tingslyst ejerantebreve på kr. 1.325.000, og andre pantebreve på kr. 117.000.

### 4. Medarbejderforhold

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 (2018: 1)

Selskabets ansatte vedrører direktionen, som ikke modtager vederlag.

### 5. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsinvestering og anden dermed beslægtet virksomhed.