

Sander Ejendomme A/S

Lysningen 10, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 30 89 67 85

Årsrapport

1. oktober 2020 - 30. september 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2022.

Arne Sander Mikkelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Sander 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. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 14. december 2021

Direktion

Arne Sander Mikkelsen

Bestyrelse

Arne Sander Mikkelsen

Marianne Glerup

Ole Christian Bilenberg Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionæren i Sander Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Sander Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, den 14. december 2021

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Finn J. Vammen

statsautoriseret revisor
mne19677

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sander Ejendomme A/S Lysningen 10 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 30 89 67 85
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Arne Sander Mikkelsen Marianne Glerup Ole Christian Bilenberg Nielsen
Direktion	Arne Sander Mikkelsen
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, investering og administration af fast ejendom, samt investering i øvrigt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.454.034 kr. mod 1.438.983 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 155.576 kr. mod 436.067 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

Såfremt selskabet og koncernen ikke kan udvide de nuværende kreditfaciliteter, vil det blive svært for selskabet at fortsætte driften. Det er ledelsens forventning, at de nuværende kreditfaciliteter kan udvides.

Selskabet har i de seneste par regnskabsår været i en fase, hvor aktiviteten i branchen generelt har været stagnerende og konkurrencen skærpet, som følge af stort udbud. Det er ledelsens opfattelse, at udbud langsomt tilpasses efterspørgslen i markedet, og priserne forbedres. Ledelsen har fortsat fokus på omkostningsminimering og forbedring af selskabets likviditet. Det er ledelsens opfattelse, at selskabets drift med ejendomsudvikling fremover vil skabe positive resultater.

Ledelsen forventer med baggrund i ovenstående, at selskabet kan fortsætte driften i det kommende regnskabsår. Årsrapporten aflægges i overensstemmelse hermed. Skulle det mod forventning vise sig, at de nuværende kreditfaciliteter ikke kan opretholdes, eller at de ikke er tilstrækkelige til den resterende driftsperiode i 2021/22, vil det blive sværere at fortsætte driften.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Bruttofortjeneste	1.454.034	1.438.983
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-216.647	-216.647
Driftsresultat	1.237.387	1.222.336
Nedskrivning af finansielle aktiver	63.619	191.733
Øvrige finansielle omkostninger	-1.001.110	-843.230
Resultat før skat	299.896	570.839
Skat af årets resultat	-144.320	-134.772
Årets resultat	155.576	436.067
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	155.576	436.067
Disponeret i alt	155.576	436.067

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>22.323.546</u>	<u>22.540.193</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.323.546</u>	<u>22.540.193</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>22.323.546</u>	<u>22.540.193</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	32.200	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>8.883</u>	<u>9.517</u>
Tilgodehavender i alt	<u>41.083</u>	<u>9.517</u>
Likvide beholdninger	<u>2.128.753</u>	<u>559.028</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.169.836</u>	<u>568.545</u>
Aktiver i alt	<u>24.493.382</u>	<u>23.108.738</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	-3.871.349	-4.026.925
Egenkapital i alt	-3.371.349	-3.526.925
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	14.391.363	12.422.435
Anden gæld	7.025	462.349
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.398.388	12.884.784
Kortfristet del af langfristet gæld	217.143	222.171
Gæld til pengeinstitutter	9.898.381	10.082.529
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	5.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	437.419	451.319
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	144.320	134.772
Anden gæld	2.769.080	2.854.338
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.466.343	13.750.879
Gældsforpligtelser i alt	27.864.731	26.635.663
Passiver i alt	24.493.382	23.108.738

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 3 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2019	500.000	-4.462.992	-3.962.992
Årets overførte overskud eller underskud	0	436.067	436.067
Egenkapital 1. oktober 2020	500.000	-4.026.925	-3.526.925
Årets overførte overskud eller underskud	0	155.576	155.576
	500.000	-3.871.349	-3.371.349

Noter

2020/21

2019/20

1. Usikkerhed om going concern

Der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

Såfremt selskabet og koncernen ikke kan udvide de nuværende kreditfaciliteter, vil det blive svært for selskabet at fortsætte driften. Det er ledelsens forventning, at de nuværende kreditfaciliteter kan udvides.

Selskabet har i de seneste par regnskabsår været i en fase, hvor aktiviteten i branchen generelt har været stagnerende og konkurrencen skærpet, som følge af stort udbud. Det er ledelsens opfattelse, at udbud langsomt tilpasses efterspørgslen i markedet, og priserne forbedres. Ledelsen har fortsat fokus på omkostningsminimering og forbedring af selskabets likviditet. Det er ledelsens opfattelse, at selskabets drift med ejendomsudvikling fremover vil skabe positive resultater.

Ledelsen forventer med baggrund i ovenstående, at selskabet kan fortsætte driften i det kommende regnskabsår. Årsrapporten aflægges i overensstemmelse hermed. Skulle det mod forventning vise sig, at de nuværende kreditfaciliteter ikke kan opretholdes, eller at de ikke er tilstrækkelige til den resterende driftsperiode i 2021/22, vil det blive sværere at fortsætte driften.

2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.910 t.kr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 22.323 t.kr.

Selskabet har endvidere deponeret ejerpantebreve på i alt 19.056 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ejendomme og grunde hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 22.323 t.kr. Ejerpantebreve er også til sikkerhed for Sander Invest 1 ApS og ASM Entreprise ApS.

Selskabet kautionere overfor for selskaberne ASM Entreprise ApS og Sander Invest 1 ApS.

Sparekassen Kronjylland pant i indestående konto 17878786 kr. 2.124.090 pr. 30/9-2021.

3. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Clausholmvej Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter

3. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen kan aflæses i moderselskabet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sander 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.