

Sanderum Ejendomme ApS

Holkebjergvej 31  
5250 Odense SV

CVR-nr. 33 87 18 21

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
8. december 2023

---

Lars Peter Larsen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	11
Balance 30. juni	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Sanderum Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 8. december 2023

## Direktion

Lars Peter Larsen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til ledelsen i Sanderum Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sanderum Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 8. december 2023

VH Revision Registrerede Revisorer ApS  
CVR-nr. 17 87 10 80

Steen Halager Søgaard  
registreret revisor, medlem af FSR – danske revisorer  
MNE-nr. mne6529

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Sanderum Ejendomme ApS Holkebjergvej 31 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 33 87 18 21
	Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
	Stiftet: 29. juni 2011
	Hjemsted: Odense Kommune
<b>Direktion</b>	Lars Peter Larsen, direktør
<b>Revisor</b>	VH Revision Registrerede Revisorer ApS Børstenbindervej 12B 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 68.318, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 2.493.663.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sanderum Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægten medregnes ved forfald.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger 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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20-50 år	0-75 %
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0-20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Egenkapital

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## 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 samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

## Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>479.219</b>	<b>323.542</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-264.423	-169.846
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>214.796</b>	<b>153.696</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		11.976	8.813
Finansielle omkostninger	3	-139.284	-272.857
<b>Resultat før skat</b>		<b>87.488</b>	<b>-110.348</b>
Skat af årets resultat		-19.170	30.953
<b>Årets resultat</b>		<b>68.318</b>	<b>-79.395</b>
Foreslået udbytte		0	2.800.000
Overført resultat		68.318	-2.879.395
		<b>68.318</b>	<b>-79.395</b>

## Balance 30. juni

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		8.641.507	8.711.039
Produktionsanlæg og maskiner		251.808	199.843
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.893.315</b>	<b>8.910.882</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.893.315</b>	<b>8.910.882</b>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		18.559	2.066.332
Andre tilgodehavender		0	8.070
Periodeafgrænsningsposter		8.003	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>26.562</b>	<b>2.074.402</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>461.951</b>	<b>739.451</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>488.513</b>	<b>2.813.853</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>9.381.828</b>	<b>11.724.735</b>

**Balance 30. juni**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.993.663	1.925.345
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.800.000
<b>Egenkapital</b>	4	<b>2.493.663</b>	<b>5.225.345</b>
Hensættelse til udskudt skat		411.607	392.437
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>411.607</b>	<b>392.437</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.319.404	5.469.106
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>5.319.404</b>	<b>5.469.106</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	285.560	419.514
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000	10.500
Gæld til kapitalinteresser		783.702	38.065
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		345	345
Anden gæld		73.547	169.423
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.157.154</b>	<b>637.847</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.476.558</b>	<b>6.106.953</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.381.828</b>	<b>11.724.735</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	500.000	1.925.345	2.800.000	5.225.345
Ordinært udbytte på egne aktier	0	0	-2.800.000	-2.800.000
Årets resultat	0	68.318	0	68.318
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>1.993.663</b>	<b>0</b>	<b>2.493.663</b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>		
	<small>kr.</small>	<small>kr.</small>		
<b>1 Personalemkostninger</b>				
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>3</u>	<u>3</u>		
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>264.423</u>	<u>169.846</u>		
	<b><u>264.423</u></b>	<b><u>169.846</u></b>		
<b>3 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	5.386	8.503		
Andre finansielle omkostninger	<u>133.898</u>	<u>264.354</u>		
	<b><u>139.284</u></b>	<b><u>272.857</u></b>		
<b>4 Egenkapital</b>				
Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.				
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<small>1. juli 2022</small>	<small>30. juni 2023</small>	<small>næste år</small>	<small>efter 5 år</small>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.888.620</u>	<u>5.604.964</u>	<u>285.560</u>	<u>4.157.408</u>
	<b><u>5.888.620</u></b>	<b><u>5.604.964</u></b>	<b><u>285.560</u></b>	<b><u>4.157.408</u></b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 2.000.000 i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.605, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 8.642.

Sanderum Ejendomme ApS har kationeret for engagementet mellem søsterselskabet Sanderum Smede- og Maskinværksted A/S og dennes pengeinstitut.



## Noter

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Lars Peter Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Peter Larsen

Direktør

ID: f81c108d-eb48-4cdb-9321-43be24da4ee4

Tidspunkt for underskrift: 11-12-2023 kl.: 14:45:16

Underskrevet med MitID



## Steen Halager Søgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Steen Halager Søgaard

Revisor

ID: 1a47ee28-49f6-4ef2-8ded-faf3a9538541

Tidspunkt for underskrift: 11-12-2023 kl.: 18:01:19

Underskrevet med MitID



## Lars Peter Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Peter Larsen

Dirigent

ID: f81c108d-eb48-4cdb-9321-43be24da4ee4

Tidspunkt for underskrift: 12-12-2023 kl.: 11:01:33

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: de/76dfMfKwX251353686

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).