

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3  
8960 Randers SØ  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Sander Ejendomme A/S**

**Lysningen 10, 8960 Randers SØ**

**CVR-nr. 30 89 67 85**

## **Årsrapport**

**1. oktober 2023 - 30. september 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2025.

---

Arne Sander Mikkelsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                         | <b><u>Side</u></b> |
|---------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |                    |
| Ledespåtegning                                          | 1                  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab         | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |                    |
| Selskabsoplysninger                                     | 3                  |
| Ledelsesberetning                                       | 4                  |
| <b>Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024</b> |                    |
| Resultatopgørelse                                       | 5                  |
| Balance                                                 | 6                  |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 8                  |
| Noter                                                   | 9                  |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 10                 |

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 17. marts 2025

### **Direktion**

Arne Sander Mikkelsen

### **Bestyrelse**

Arne Sander Mikkelsen

Marianne Glerup

Per Sørensen Prang

## **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 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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, den 17. marts 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Finn Jensen Vammen**

statsautoriseret revisor  
mne19677

## Selskabsoplysninger

---

|                   |                                                                                                                                |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>  | Sander Ejendomme A/S<br>Lysningen 10<br>8960 Randers SØ<br><br>CVR-nr.: 30 89 67 85<br>Regnskabsår: 1. oktober - 30. september |
| <b>Bestyrelse</b> | Arne Sander Mikkelsen<br>Marianne Glerup<br>Per Sørensen Prang                                                                 |
| <b>Direktion</b>  | Arne Sander Mikkelsen                                                                                                          |
| <b>Revisor</b>    | Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Tronholmen 3<br>8960 Randers SØ                                            |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Det ordinære resultat efter skat udgør 3.947.393 kr. mod 250.944 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har afstået sin beholdning af ejendomme pr. 30/09-2024.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

| <u>Note</u>                                       | <u>2023/24</u>   | <u>2022/23</u>   |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>4.652.407</b> | <b>1.366.197</b> |
| 1 Personaleomkostninger                           | -460.396         | 0                |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 0                | -216.647         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            | <b>4.192.011</b> | <b>1.149.550</b> |
| Andre finansielle indtægter                       | 1.375.835        | 0                |
| Nedskrivning af finansielle aktiver               | 118.426          | 125.206          |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -1.285.999       | -953.048         |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>4.400.273</b> | <b>321.708</b>   |
| Skat af årets resultat                            | -452.880         | -70.764          |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>3.947.393</b> | <b>250.944</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                  |                  |
| Overføres til overført resultat                   | 3.947.393        | 250.944          |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>3.947.393</b> | <b>250.944</b>   |

**Balance 30. september**

| <b>Aktiver</b>                 |  |                         |                          |
|--------------------------------|--|-------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                    |  | <u>2024</u>             | <u>2023</u>              |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |  |                         |                          |
| Grunde og bygninger            |  | <u>0</u>                | <u>27.893.353</u>        |
| Materielle anlægsaktiver i alt |  | <u>0</u>                | <u>27.893.353</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     |  | <u><b>0</b></u>         | <u><b>27.893.353</b></u> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |  |                         |                          |
| Andre tilgodehavender          |  | 2.404.283               | 0                        |
| Periodeafgrænsningsposter      |  | <u>0</u>                | <u>9.933</u>             |
| Tilgodehavender i alt          |  | <u>2.404.283</u>        | <u>9.933</u>             |
| Likvide beholdninger           |  | <u>238.528</u>          | <u>0</u>                 |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> |  | <u><b>2.642.811</b></u> | <u><b>9.933</b></u>      |
| <b>Aktiver i alt</b>           |  | <u><b>2.642.811</b></u> | <u><b>27.903.286</b></u> |

**Balance 30. september**

| <b>Passiver</b>                                   |                  |                   |
|---------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Note                                              | 2024             | 2023              |
| <b>Egenkapital</b>                                |                  |                   |
| Virksomhedskapital                                | 500.000          | 500.000           |
| Reserve for opskrivninger                         | 0                | 5.069.015         |
| Overført resultat                                 | 432.194          | -3.515.199        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b>932.194</b>   | <b>2.053.816</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |                  |                   |
| Hensættelser til udskudt skat                     | 0                | 886.424           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>               | <b>0</b>         | <b>886.424</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |                  |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 0                | 13.973.759        |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt             | 0                | 13.973.759        |
| Kortfristet del af langfristet gæld               | 0                | 219.000           |
| Gæld til pengeinstitutter                         | 0                | 8.670.443         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 5.375            | 15.625            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 1.061.449        | 481.451           |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 405.218          | 118.426           |
| Anden gæld                                        | 238.575          | 1.484.342         |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | 1.710.617        | 10.989.287        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b>1.710.617</b> | <b>24.963.046</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                             | <b>2.642.811</b> | <b>27.903.286</b> |

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****3 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

|                                              | <b>Virksomhedskapital</b> | <b>Reserve for opskrivninger</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>I alt</b>   |
|----------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. oktober 2022                  | 500.000                   | 5.069.015                        | -3.766.143               | 1.802.872      |
| Årets overførte overskud eller underskud     | 0                         | 0                                | 250.944                  | 250.944        |
| Egenkapital 1. oktober 2023                  | 500.000                   | 5.069.015                        | -3.515.199               | 2.053.816      |
| Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger | 0                         | -5.069.015                       | 0                        | -5.069.015     |
| Årets overførte overskud eller underskud     | 0                         | 0                                | 3.947.393                | 3.947.393      |
|                                              | <b>500.000</b>            | <b>0</b>                         | <b>432.194</b>           | <b>932.194</b> |

## Noter

---

|                                                | 2023/24        | 2022/23  |
|------------------------------------------------|----------------|----------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                |                |          |
| Lønninger og gager                             | 459.802        | 0        |
| Andre omkostninger til social sikring          | 594            | 0        |
|                                                | <b>460.396</b> | <b>0</b> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1              | 0        |

## 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 2024 udgør 0 t.kr. Ejerpantebreve er også til sikkerhed for Sander Inves I ApS.

Selskabet kautionerer overfor for selskaberne Sander Invest 1 ApS.

## 3. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Clausholmvej Holding ApS som er administrationsselskab 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.

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.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag 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

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### 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 opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 fremover 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.

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Sander 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 gældsметode 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 nettorealiseringsværdi.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### Gældsforpligtelser

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