

## **S.A.T. Ejendomme ApS**

Vagtelvænget 12, 2600 Glostrup

**CVR-nr. 19 45 04 81**

**Årsrapport for perioden  
1. oktober 2018 til 30. september 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 2. marts 2020

---

Tine Antvorskov  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	7
Balance 30. september	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for S.A.T. Ejendomme 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. 30. september 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 22. januar 2020

### Direktion

Tine Antvorskov

### Bestyrelse

Tine Antvorskov

Søren Antvorskov Hansen

Anne-Grethe Hansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejerne i S.A.T. Ejendomme ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for S.A.T. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 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.

## 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.

Odense, den 22. januar 2020

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Søren Vestermark Hansen, CMA  
registreret revisor  
MNE-nr. mne3901

## Selskabsoplysninger

Selskabet	S.A.T. Ejendomme ApS Vagtelvænget 12 2600 Glostrup CVR-nr.: 19 45 04 81 Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019 Stiftet: 21. juni 1996 Hjemsted: Glostrup
Anpartshavere	Tine Antvorskov Søren Antvorskov Hansen Anne-Grethe Hansen
Bestyrelse	Tine Antvorskov Søren Antvorskov Hansen Anne-Grethe Hansen
Direktion	Tine Antvorskov
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M
Pengeinstitut	Fynske Bank

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets vedtægtsmæssige formål er køb af ejendomme, investering i ejendomme og fremleje af ejendomme samt beslægtede investeringer af enhver art.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indenfor området til dagsværdi.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor metoden er forbundet med en vis usikkerhed. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, påvirkes ejendommenes værdi.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er udtryk for den aktuelle markedsværdi.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 287.482, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.220.770.

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

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



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>419.509</b>	<b>455</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>419.509</b>	<b>455</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		21.724	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>441.233</b>	<b>455</b>
Finansielle indtægter	1	30.081	28
Finansielle omkostninger	2	-102.204	-112
<b>Resultat før skat</b>		<b>369.110</b>	<b>371</b>
Skat af årets resultat	3	-81.628	-82
<b>Årets resultat</b>		<b>287.482</b>	<b>289</b>
Overført resultat		287.482	289
		<b>287.482</b>	<b>289</b>

**Balance 30. september**

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	5.798.485	5.777
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.798.485</b>	<b>5.777</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.798.485</b>	<b>5.777</b>
Andre tilgodehavender		2.750	3
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.750</b>	<b>3</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.206</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>6.956</b>	<b>3</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.805.441</b>	<b>5.780</b>

## Balance 30. september

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		2.095.770	1.809
<b>Egenkapital</b>		<b>2.220.770</b>	<b>1.934</b>
Hensættelse til udskudt skat		86.100	71
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>86.100</b>	<b>71</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.440.853	2.755
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.440.853</b>	<b>2.755</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	279.000	279
Banker		0	71
Kreditinstitutter		36.650	54
Selskabsskat		105.537	112
Anden gæld		636.531	504
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.057.718</b>	<b>1.020</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.498.571</b>	<b>3.775</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.805.441</b>	<b>5.780</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	125.000	1.808.288	1.933.288
Årets resultat	0	287.482	287.482
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>125.000</b>	<b>2.095.770</b>	<b>2.220.770</b>

## Noter

	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	30.081	28
	<b>30.081</b>	<b>28</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	102.204	112
	<b>102.204</b>	<b>112</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	66.528	72
Årets udskudte skat	15.100	10
	<b>81.628</b>	<b>82</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. oktober		5.761.918
Kostpris 30. september		5.761.918
Værdireguleringer 1. oktober		15.043
Årets værdireguleringer		21.524
Værdireguleringer 30. september		36.567
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<b>5.798.485</b>

## Noter

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet investeringsejendomme består af 4 boliger, som alle er klassificeret som boligejemål. Investeringsejendommene er beliggende i Svendborg.

Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme er der taget udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved 100% udlejning af ejendommene. Ved beregningen er anvendt forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,6%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed m.v. Afkastkravet på 6,6% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav på tilsvarende boligejendomme i Svendborg.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventede normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	6,10	6,60	7,10
Dagsværdi	6.273.770	5.798.485	5.390.141
Ændring i dagsværdi	475.285	0	-408.344

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober kr.	Gæld 30. september kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.035.616	2.719.853	279.000	1.298.000
	<b>3.035.616</b>	<b>2.719.853</b>	<b>279.000</b>	<b>1.298.000</b>

### 6 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst kreditforeningsgæld tkr. 2.720 i ejendomme med bogført værdi tkr. 5.798.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 440 i investeringsejendomme til sikkerhed for gæld til kreditinstitut tkr. 37. Ejendommens bogførte værdi udgør tkr. 1.114.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for S.A.T. Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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

I resultatopgørelsen indregnes lejeindtægter i henhold til lejekontrakter, der foretages normal periodisering af indtægter og omkostninger.

Årets værdiregulering på investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Andre eksterne omkostninger

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



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 realkreditlån 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

Investeringsejendomme optages til vurderet markedsværdi på kontantbasis. Vurdering af markedsværdien er baseret på markedets afkastkrav, ejendommenes forventede individuelle afkast og vedligeholdelsesstand.

Forrentningssatserne er individuelle for hver ejendom og ligger mellem 6 - 7 %.

Der afskrives ikke på grunde og bygninger, idet eventuel værdiforringelse afspejles i investeringsejendommenes løbende måling i markedsværdi.

Den del af resultatet, som vedrører værdiregulering af investeringsejendom overføres til opskrivningshenlæggelser efter afsat udskudt skat.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet:

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegående af forventede tab.

### 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 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.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.