

SAC Invest ApS

c/o Crescendo A/S, Chr. X's Vej 56-58, 8260 Viby J

CVR-nr. 26 36 94 79

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21 / 4 2016

Dirigent

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Carsten Nykke', written over a horizontal line.

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for SAC Invest ApS.

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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 5. februar 2016

Direktion

Carsten Lykke

Pia Gadeberg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i SAC Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SAC Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Aarhus, den 5. februar 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Kai Ambrosius
statsautoriseret revisor



Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	SAC Invest ApS c/o Crescendo A/S Chr. X's Vej 56-58 8260 Viby J
	CVR-nr.: 26 36 94 79 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december 13. regnskabsår
Direktion	Carsten Lykke Pia Gadeberg
Revisor	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes <i>21/4 2016</i> på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i køb, salg og udlejning af lejligheder og ejendomme samt øvrige investeringer.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerheder ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 88.942 mod 117.004 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 65.034 mod 852.121 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Resultatet for 2014 var præget af en opskrivning af selskabets ejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SAC Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder indtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	88.942	117.004
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	1.000.000
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-6.472
1 Andre finansielle omkostninger	-3.933	-12.931
Resultat før skat	85.009	1.097.601
Skat af årets resultat	-19.975	-245.480
Årets resultat	65.034	852.121
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	650.000
Overføres til overført resultat	65.034	202.121
Disponeret i alt	65.034	852.121

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	<u>2.875.000</u>	<u>2.875.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.875.000</u>	<u>2.875.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.875.000</u>	<u>2.875.000</u>
Aktiver i alt	<u>2.875.000</u>	<u>2.875.000</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
4	Anpartskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	2.076.108	2.011.074
	Egenkapital i alt	2.201.108	2.136.074
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	547.734	547.734
	Hensatte forpligtelser i alt	547.734	547.734
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	91.808	73.937
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.375	14.375
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	77.400
	Selskabsskat	19.975	25.480
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	126.158	191.192
	Gældsforpligtelser i alt	126.158	191.192
	Passiver i alt	2.875.000	2.875.000
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	2015	2014
1. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	3.933	12.931
	3.933	12.931
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	385.300	385.300
Kostpris 31. december 2015	385.300	385.300
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	2.489.700	1.489.700
Årets regulering til dagsværdi	0	1.000.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	2.489.700	2.489.700
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	2.875.000	2.875.000

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	0	255.376
Kostpris 31. december 2015	0	255.376
Opskrivninger 1. januar 2015	0	-230.132
Andre kapitalbevægelser	0	-25.244
Opskrivninger 31. december 2015	0	-255.376
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	0	0

SAC Hamburg GmbH, ejerandel 100%, er likvideret i 2012 og provenu er endelig udbetalt i 2014. Kapitalandelen er derfor afgangsført primo 2015.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	125.000	125.000
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	2.011.074	1.808.953
Årets overførte overskud eller underskud	65.034	202.121
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	650.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-650.000
	2.076.108	2.011.074

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter og realkreditinstitutter DKK 0, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør DKK 2.875.000.

Til sikkerhed for mellemregning med ejerforening er der tinglyst hæftelse på DKK 30.000 i grunde og bygninger.

Selskabet har deponeret et skadesløsbrev på i alt DKK 250.000 til sikkerhed for bankengagement.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.