

SAC Invest ApS

Christian X's Vej 56, 8260 Viby J

CVR-nr. 26 36 94 79

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2017.

Carsten Lykke
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 11. april 2017

Direktion

Pia Gadeberg

Carsten Lykke

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 2016 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 11. april 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Kai Ambrosius
statsautoriseret revisor

Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

SAC Invest ApS
Christian X's Vej 56
8260 Viby J

CVR-nr.: 26 36 94 79
Stiftet: 14. december 2001
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
14. regnskabsår

Direktion

Pia Gadeberg
Carsten Lykke

Revisor

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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 125.953 mod 88.942 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 95.836 mod 65.034 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 administration.

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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	125.953	88.942
1 Øvrige finansielle omkostninger	-3.101	-3.933
Resultat før skat	122.852	85.009
Skat af årets resultat	-27.016	-19.975
Årets resultat	95.836	65.034
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	95.836	65.034
Disponeret i alt	95.836	65.034

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</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>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>29.170</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>29.170</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u>2.904.170</u>	<u>2.875.000</u>

Balance 31. december

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u></u>	<u></u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	2.171.944	2.076.108
Egenkapital i alt	2.296.944	2.201.108
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	547.734	547.734
Hensatte forpligtelser i alt	547.734	547.734
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	0	91.808
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.501	14.375
Selskabsskat	46.991	19.975
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	59.492	126.158
Gældsforpligtelser i alt	59.492	126.158
Passiver i alt	2.904.170	2.875.000
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>3.101</u>	<u>3.933</u>
	<u>3.101</u>	<u>3.933</u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	<u>385.300</u>	<u>385.300</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>385.300</u>	<u>385.300</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	<u>2.489.700</u>	<u>2.489.700</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	<u>2.489.700</u>	<u>2.489.700</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>2.875.000</u>	<u>2.875.000</u>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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.</p>		
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	2.076.108	2.011.074
Årets overførte overskud eller underskud	<u>95.836</u>	<u>65.034</u>
	<u>2.171.944</u>	<u>2.076.108</u>

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

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

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

ΠΕΝΝΕΟ

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Pia Gadeberg

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-794500734802

IP: 213.209.76.248

2017-04-25 18:10:32Z

NEM ID 

Carsten Lykke

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-503269553369

IP: 193.33.149.192

2017-04-28 10:01:55Z

NEM ID 

Karen Kragesand Thomsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:29442789-RID:62969813

IP: 188.180.107.67

2017-04-28 10:03:19Z

NEM ID 

Kai Ambrosius

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:29442789-RID:65438956

IP: 188.180.107.67

2017-04-28 10:57:05Z

NEM ID 

Carsten Lykke

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-503269553369

IP: 185.125.221.190

2017-05-02 06:04:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CKOMW-I1D7E-EAXQS-QYW0K-AYPEW-033JY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>