

**ÅRSRAPPORT**  
**1. november 2022 - 31. oktober 2023**

**SAAK NAAF ApS**

Frødings Alle 21  
2860 Søborg

CVR nr. 28676239

**Indsender:**

S. J. Revision Registreret Revisionsanpartsselskab  
Literbuen 9, 1. sal  
2740 Skovlunde

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 24. april 2024

**Dirigent**

Charlotte Alber

# Indholdsfortegnelse

## Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

## Årsregnskab 1. november - 31. oktober

Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober	7
Balance pr. 31. oktober	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022/23 for SAAK NAAF ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. oktober 2023 samt af resultatet.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision fortsat for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gladsaxe, den 24. april 2024

**Direktion:**

Charlotte Alber

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til den daglige ledelse i SAAK NAAF ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SAAK NAAF ApS for regnskabsåret 1. november 2022 - 31. oktober 2023 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.

Skovlunde, den 24. april 2024

## **S. J. Revision Registreret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 25859138

Sten Jørgensen  
Registreret revisor - FSR - Danske Revisorer  
mne16039

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

SAAK NAAF ApS  
Frødings Alle 21  
2860 Søborg

CVR-nr.: 28676239  
Stiftelsesdato: 11. oktober 2006  
Regnskabsår: 1. november 2022 - 31. oktober 2023

## Direktion

Charlotte Alber

## Revisor

S. J. Revision Registreret Revisionsanpartsselskab  
Registrerede revisorer FSR  
Literbuen 9. 1. sal  
2740 Skovlunde

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
24. april 2024, på selskabets adresse.

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsinvestering og ejendomsdrift.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet fik i 2022/23 et resultat før skat på kr. -1.759.557. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Forventet udvikling**

Selskabet forventer et resultat for 2023/24 på samme niveau som for indeværende år.

## **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober

Note	2022/23	2021/22
Bruttofortjeneste/-tab	919.736	952.056
Andre driftsomkostninger	-269.740	-442.208
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	-2.099.150	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.449.154</b>	<b>509.848</b>
Andre finansielle indtægter	7.702	56.268
Andre finansielle omkostninger	-318.105	-263.907
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>-1.759.557</b>	<b>302.209</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-1.759.557</b>	<b>302.209</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	2.900.000
Overført resultat	-1.759.557	-2.597.791
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.759.557</b>	<b>302.209</b>

## Balance pr. 31. oktober

Note	2023	2022
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	0	17.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>17.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>17.000.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	200.248	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>200.248</b>	<b>0</b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	10.000.000	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>10.000.000</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger	5.015.130	145.247
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>5.015.130</b>	<b>145.247</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>15.215.378</b>	<b>145.247</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>15.215.378</b>	<b>17.145.247</b>



## Balance pr. 31. oktober

Note	2023	2022
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud	6.026.299	7.785.857
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.900.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.151.299</u></b>	<b><u>10.810.857</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	0	3.044.728
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>3.044.728</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	3.044.727	278.301
Leverandører af varer og tjenesteydelser	139.220	19
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.762.972	2.641.319
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	117.160	370.023
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.064.079</u></b>	<b><u>3.289.662</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.064.079</u></b>	<b><u>6.334.390</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>15.215.378</u></b>	<b><u>17.145.247</u></b>

1. Eventualforpligtelser
2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SAAK NAAF ApS 2022/23 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

#### Omkostninger til ejendomsdrift

Omkostninger til ejendomsdrift og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

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. Udbytte fra kapitalandele indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til kostpris.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Noter

### 1. Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Den samlede selskabsskatteforpligtelse for koncernen udgør kr. 0

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

### 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.