
Sax Ejendom ApS

Abedvej 32, 4920 Søllested

Årsrapport for 2016/17 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 30 61 65 61

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/11 2017

Lars Fausing
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Sax Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lolland, den 30. november 2017

Direktion

Lars Fausing

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Sax Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sax Ejendom ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 Etiske 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.

Slagelse, den 30. november 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Ankersen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sax Ejendom ApS
Abedvej 32
4920 Søllested

CVR-nr.: 30 61 65 61
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Regnskabsår: 10. regnskabsår
Hjemstedskommune: Lolland

Direktion

Lars Fausing

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Pengeinstitut

Jyske Bank
Axeltorv 2
4900 Nakskov

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom, herunder køb og salg samt investering i aktier og anparter.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på DKK 481.273, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en negativ egenkapital på DKK 5.090.198.

Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt mere end 50 % af anpartskapitalen. Det er ledelsens vurdering, at kapitalen kan reetableres ved egen indtjening.

Selskabets moderselskab har givet tilsagn om, at lån ydet til selskabet kun skal tilbagebetales, hvis selskabets likvide midler er tilstrækkelige hertil, og tilsagn om at yde lån i nødvendigt omfang til at finansierer selskabets driftsaktiviteter.

Tilsagnene er gældende frem til 30. juni 2018.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste		15.030	-879
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-172.220</u>	<u>-172.220</u>
Resultat før finansielle poster		-157.190	-173.099
Finansielle indtægter		314	6.041
Finansielle omkostninger	1	<u>-460.131</u>	<u>-441.885</u>
Resultat før skat		-617.007	-608.943
Skat af årets resultat	2	<u>135.734</u>	<u>113.293</u>
Årets resultat		<u>-481.273</u>	<u>-495.650</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-481.273</u>	<u>-495.650</u>
		<u>-481.273</u>	<u>-495.650</u>

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Grunde og bygninger		6.970.444	7.142.664
Materielle anlægsaktiver	3	6.970.444	7.142.664
Anlægsaktiver		6.970.444	7.142.664
Andre tilgodehavender		8.645	202
Udskudt skatteaktiv	4	1.001.635	1.150.053
Selskabsskat		284.152	168.282
Periodeafgrænsningsposter		6.547	0
Tilgodehavender		1.300.979	1.318.537
Likvide beholdninger		682	9.628
Omsætningsaktiver		1.301.661	1.328.165
Aktiver		8.272.105	8.470.829

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-5.215.198	-4.733.925
Egenkapital	5	-5.090.198	-4.608.925
Gæld til realkreditinstitutter		1.855.643	2.046.172
Langfristet gæld	6	1.855.643	2.046.172
Gæld til realkreditinstitutter	6	190.326	190.935
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.530	20.022
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.054.649	10.597.213
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		211.062	202.944
Anden gæld		32.593	14.968
Periodeafgrænsningsposter		7.500	7.500
Kortfristet gæld		11.506.660	11.033.582
Gældsforpligtelser		13.362.303	13.079.754
Passiver		8.272.105	8.470.829
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	423.718	402.682
Andre finansielle omkostninger	<u>36.413</u>	<u>39.203</u>
	<u>460.131</u>	<u>441.885</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-96.203	-96.079
Årets udskudte skat	-39.531	-16.355
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-859</u>
	<u>-135.734</u>	<u>-113.293</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg-
		ninger
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli		<u>8.689.200</u>
Kostpris 30. juni		<u>8.689.200</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli		1.546.536
Årets afskrivninger		<u>172.220</u>
Ned- og afskrivninger 30. juni		<u>1.718.756</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		<u>6.970.444</u>
Afskrives over		<u>50 år</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	
	DKK	DKK	
4 Udskudt skatteaktiv			
Materielle anlægsaktiver	-378.126	-340.238	
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-623.509	-809.815	
Overført til udskudt skatteaktiv	1.001.635	1.150.053	
	<u>0</u>	<u>0</u>	
Udskudt skatteaktiv			
Opgjort skatteaktiv	<u>1.001.635</u>	<u>1.150.053</u>	
Regnskabsmæssig værdi	<u>1.001.635</u>	<u>1.150.053</u>	
5 Egenkapital			
	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	-4.733.925	-4.608.925
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-481.273</u>	<u>-481.273</u>
Egenkapital 30. juni	<u>125.000</u>	<u>-5.215.198</u>	<u>-5.090.198</u>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

6 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.094.339	1.285.132
Mellem 1 og 5 år	<u>761.304</u>	<u>761.040</u>
Langfristet del	1.855.643	2.046.172
Inden for 1 år	<u>190.326</u>	<u>190.935</u>
	<u>2.045.969</u>	<u>2.237.107</u>

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Ejerpantebreve på i alt EUR 494.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af

6.970.444	7.142.664
-----------	-----------

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Melaf Invest ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sax Ejendom ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger vedrørende ejendomme samt øvrige administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
------------------	-------

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.