

---

# ***Sax Ejendom ApS***

Abedvej 32, 4920 Søllested

## **Årsrapport for 2018/19**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 30 61 65 61

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/11 2019

Lars Fausing  
Dirigent



# 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

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søllested, den 28. november 2019

## 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 2018 - 30. juni 2019 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 IESBA's 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.

Ringsted, den 28. november 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Ankersen

statsautoriseret revisor

mne28700

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Sax Ejendom ApS  
Abedvej 32  
4920 Søllested

CVR-nr.: 30 61 65 61  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Regnskabsår: 12. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Lolland

**Direktion**

Lars Fausing

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

**Pengeinstitut**

Nykredit

# 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 2018/19 udviser et underskud på DKK 415.828, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på DKK 967.373.

## Kapitalberedskabet

Selskabets moderselskab har givet tilskud i regnskabsåret, og egenkapitalen er herefter blevet reetableret.

## Begivenheder efter balancedagen

Det forventes at selskabet fusioneres med Melaf Invest ApS i 2019/20.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.728</b>	<b>-23.262</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-172.220</u>	<u>-172.220</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-170.492</b>	<b>-195.482</b>
Finansielle indtægter		139	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-362.848</u>	<u>-479.649</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-533.201</b>	<b>-675.131</b>
Skat af årets resultat	2	<u>117.373</u>	<u>148.530</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-415.828</u></b>	<b><u>-526.601</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-415.828</u>	<u>-526.601</u>
		<b><u>-415.828</u></b>	<b><u>-526.601</u></b>

# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		6.626.004	6.798.224
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>6.626.004</b>	<b>6.798.224</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.626.004</b>	<b>6.798.224</b>
Andre tilgodehavender		1.484	716
Udskudt skatteaktiv	5	900.400	922.473
Selskabsskat		139.585	227.692
Periodeafgrænsningsposter		6.720	6.586
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.048.189</b>	<b>1.157.467</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>13.342</b>	<b>4.226</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.061.531</b>	<b>1.161.693</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.687.535</b>	<b>7.959.917</b>



# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		842.373	-5.741.799
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>967.373</b>	<b>-5.616.799</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.480.852	1.668.878
<b>Langfristet gæld</b>	<b>6</b>	<b>1.480.852</b>	<b>1.668.878</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	190.850	190.733
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	12.281
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.773.537	11.455.439
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		228.284	219.504
Anden gæld		28.812	22.049
Periodeafgrænsningsposter		7.827	7.832
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>5.239.310</b>	<b>11.907.838</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.720.162</b>	<b>13.576.716</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.687.535</b>	<b>7.959.917</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	328.555	439.941
Andre finansielle omkostninger	31.194	35.181
Valutakursregulering	3.099	4.527
	<u><b>362.848</b></u>	<u><b>479.649</b></u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-139.446	-227.692
Årets udskudte skat	22.073	79.162
	<u><b>-117.373</b></u>	<u><b>-148.530</b></u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg-
		ninger
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli		8.689.200
Kostpris 30. juni		<u>8.689.200</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli		1.890.976
Årets afskrivninger		<u>172.220</u>
Ned- og afskrivninger 30. juni		<u>2.063.196</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<u><b>6.626.004</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	-5.741.799	-5.616.799
Tilskud fra koncern	0	7.000.000	7.000.000
Årets resultat	0	-415.828	-415.828
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>125.000</b>	<b>842.373</b>	<b>967.373</b>

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

## 5 Udskudt skatteaktiv

	2019	2018
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	-453.900	-416.015
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-446.500	-506.458
Overført til udskudt skatteaktiv	900.400	922.473
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	900.400	922.473
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>900.400</b>	<b>922.473</b>

# 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>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	954.250	905.946
Mellem 1 og 5 år	<u>526.602</u>	<u>762.932</u>
Langfristet del	1.480.852	1.668.878
Inden for 1 år	<u>190.850</u>	<u>190.733</u>
	<b><u>1.671.702</u></b>	<b><u>1.859.611</u></b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

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

<u>6.626.004</u>	<u>6.798.224</u>
------------------	------------------

### 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 Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sax Ejendom ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger vedrørende ejendomme samt øvrige administrationsomkostninger.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### 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.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## 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
------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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.