
Sax Ejendom ApS

Abedvej 32, 4920 Søllested

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 30 61 65 61

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 14/12 2018

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 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lolland, den 14. december 2018

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 2017 - 30. juni 2018 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 14. december 2018

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: 11. 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 2017/18 udviser et underskud på DKK 526.601, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en negativ egenkapital på DKK 5.616.799.

Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt mere end 50 % af anpartskapitalen. Det er ledelsens vurdering, at kapitalen kan reableres 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 2019.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttotab		-23.262	15.030
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-172.220</u>	<u>-172.220</u>
Resultat før finansielle poster		-195.482	-157.190
Finansielle indtægter		0	314
Finansielle omkostninger	1	<u>-479.649</u>	<u>-460.131</u>
Resultat før skat		-675.131	-617.007
Skat af årets resultat	2	<u>148.530</u>	<u>135.734</u>
Årets resultat		<u>-526.601</u>	<u>-481.273</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-526.601</u>	<u>-481.273</u>
		<u>-526.601</u>	<u>-481.273</u>

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		6.798.224	6.970.444
Materielle anlægsaktiver	3	6.798.224	6.970.444
Anlægsaktiver		6.798.224	6.970.444
Andre tilgodehavender		716	8.645
Udskudt skatteaktiv	5	922.473	1.001.635
Selskabsskat		227.692	284.152
Periodeafgrænsningsposter		6.586	6.547
Tilgodehavender		1.157.467	1.300.979
Likvide beholdninger		4.226	682
Omsætningsaktiver		1.161.693	1.301.661
Aktiver		7.959.917	8.272.105

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-5.741.799	-5.215.198
Egenkapital	4	-5.616.799	-5.090.198
Gæld til realkreditinstitutter		1.668.878	1.855.643
Langfristet gæld	6	1.668.878	1.855.643
Gæld til realkreditinstitutter	6	190.733	190.326
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.279	10.529
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.455.439	11.054.650
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		219.504	211.062
Anden gæld		22.051	32.593
Periodeafgrænsningsposter		7.832	7.500
Kortfristet gæld		11.907.838	11.506.660
Gældsforpligtelser		13.576.716	13.362.303
Passiver		7.959.917	8.272.105
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	439.941	423.718
Andre finansielle omkostninger	35.181	36.413
Valutakursregulering	4.527	0
	<u>479.649</u>	<u>460.131</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-227.692	-96.203
Årets udskudte skat	79.162	-39.531
	<u>-148.530</u>	<u>-135.734</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		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		1.718.756
Årets afskrivninger		<u>172.220</u>
Ned- og afskrivninger 30. juni		<u>1.890.976</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		<u>6.798.224</u>

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	-5.215.198	-5.090.198
Årets resultat	0	-526.601	-526.601
Egenkapital 30. juni	125.000	-5.741.799	-5.616.799

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

	2018 DKK	2017 DKK
5 Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	-416.015	-378.126
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-506.458	-623.509
Overført til udskudt skatteaktiv	922.473	1.001.635
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	922.473	1.001.635
Regnskabsmæssig værdi	922.473	1.001.635

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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	905.946	1.094.339
Mellem 1 og 5 år	762.932	761.304
Langfristet del	1.668.878	1.855.643
Inden for 1 år	190.733	190.326
	1.859.611	2.045.969

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
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	6.798.224	6.970.444

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 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 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 finansiel 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

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

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 13.500 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 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.