

---

# ***Sax Ejendom ApS***

Abedvej 32, 4920 Søllested

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 30 61 65 61

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 26/10 2016

Lars Fausing  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Sax Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lolland, den 26. oktober 2016

### **Direktion**

Lars Fausing

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Sax Ejendom ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sax Ejendom ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 26. oktober 2016

**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: 9. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Lolland

**Direktion**

Lars Fausing

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Toldbuen 1  
4700 Næstved

**Pengeinstitut**

Jyske Bank  
Axeltorv 2  
4900 Nakskov

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på DKK 495.650, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 4.608.925.

## 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 2017.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-879</b>	<b>-15.612</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-172.220</u>	<u>-172.220</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-173.099</b>	<b>-187.832</b>
Finansielle indtægter		6.041	0
Finansielle omkostninger		<u>-441.885</u>	<u>-424.055</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-608.943</b>	<b>-611.887</b>
Skat af årets resultat	1	<u>113.293</u>	<u>107.963</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-495.650</u></b>	<b><u>-503.924</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-495.650</u>	<u>-503.924</u>
		<b><u>-495.650</u></b>	<b><u>-503.924</u></b>



# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		7.142.664	7.314.884
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>7.142.664</b>	<b>7.314.884</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.142.664</b>	<b>7.314.884</b>
Andre tilgodehavender		202	8.543
Udskudt skatteaktiv	4	1.150.053	1.205.901
Selskabsskat		168.282	17.518
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.318.537</b>	<b>1.231.962</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.628</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.328.165</b>	<b>1.231.962</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.470.829</b>	<b>8.546.846</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-4.733.925	-4.238.275
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>-4.608.925</b>	<b>-4.113.275</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.046.172	2.243.453
<b>Langfristet gæld</b>	<b>5</b>	<b>2.046.172</b>	<b>2.243.453</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	190.935	190.935
Kreditinstitutter		0	26.099
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.022	35.979
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.597.213	9.937.908
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		202.944	195.138
Anden gæld		14.968	21.234
Periodeafgrænsningsposter		7.500	9.375
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>11.033.582</b>	<b>10.416.668</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.079.754</b>	<b>12.660.121</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.470.829</b>	<b>8.546.846</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

# Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-96.079	-17.518
Årets udskudte skat	-16.355	-90.445
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-859	0
	<b>-113.293</b>	<b>-107.963</b>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. juli	8.689.200
Kostpris 30. juni	8.689.200
Ned- og afskrivninger 1. juli	1.374.316
Årets afskrivninger	172.220
Ned- og afskrivninger 30. juni	1.546.536
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>7.142.664</b>
Afskrives over	50 år

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør DKK 6.900.000.

## 3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	-4.238.275	-4.113.275
Årets resultat	0	-495.650	-495.650
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>125.000</b>	<b>-4.733.925</b>	<b>-4.608.925</b>

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

## Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	-340.238	-307.847
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-809.815	-898.054
Overført til udskudt skatteaktiv	1.150.053	1.205.901
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	1.150.053	1.205.901
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>1.150.053</u>	<u>1.205.901</u>

## 5 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	1.285.132	1.479.712
Mellem 1 og 5 år	761.040	763.741
Langfristet del	<u>2.046.172</u>	<u>2.243.453</u>
Inden for 1 år	190.935	190.935
	<u>2.237.107</u>	<u>2.434.388</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
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	7.142.664	7.314.884

### 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.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Sax Ejendom ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 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

### Bruttotab

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

### Nettoomsætning

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

### 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.

# Regnskabspraksis

## 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 12.900 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.

### 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.

## **Regnskabspraksis**

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 nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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