

## **SAB Drosbjerg ApS**

Vandmanden 10 H  
9200 Aalborg SV  
CVR-nr. 30815858

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.01.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Michael Appel

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

SAB Drosbjerg ApS  
Vandmanden 10 H  
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 30815858  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Michael Nygaard Appel, formand  
Benny Bach Pedersen  
Birgit Michelle Lind Olesen

### Direktion

Benny Bach Pedersen, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnepromenade 26, 4. sal  
9000 Aalborg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for SAB Drosbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23.01.2018

### Direktion

Benny Bach Pedersen  
direktør

### Bestyrelse

Michael Nygaard Appel  
formand

Benny Bach Pedersen

Birgit Michelle Lind Olesen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i SAB Drosbjerg ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SAB Drosbjerg ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 23.01.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Birner Sørensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 11671

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er udvikling af selskabets ejendom beliggende Drosbjerg 1, Viby.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskaber har investeret i grunde som er videreudviklet til et ejendomsprojekt.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(271.494)</b>	<b>(207)</b>
Andre finansielle indtægter	1	2.362	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>0</u>	<u>(2)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(269.132)</u></b>	<b><u>(209)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(269.132)</u>	<u>(209)</u>
		<b><u>(269.132)</u></b>	<b><u>(209)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Materielle anlægsaktiver under udførelse		53.964.061	25.309
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>53.964.061</b>	<b>25.309</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>53.964.061</b>	 <b>25.309</b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		781.699	0
Andre tilgodehavender		4.767.111	550
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		80.048	78
Periodeafgrænsningsposter		19.933	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.648.791</b>	<b>628</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>235.430</b>	 <b>50</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>5.884.221</b>	 <b>678</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>59.848.282</b>	 <b>25.987</b>

## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		12.575.000	12.575
Overført overskud eller underskud		(767.561)	(499)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>11.807.439</u></b>	<b><u>12.076</u></b>
Bankgæld		0	11.846
Deposita		232.200	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		994.643	2.045
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.442.564	0
Anden gæld		45.371.436	20
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>48.040.843</u></b>	<b><u>13.911</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>48.040.843</u></b>	<b><u>13.911</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>59.848.282</u></b>	<b><u>25.987</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse for 2017

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	12.575.000	(498.429)	12.076.571
Årets resultat	0	(269.132)	(269.132)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>12.575.000</b>	<b>(767.561)</b>	<b>11.807.439</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	2.362	0
	<b>2.362</b>	<b>0</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	1.004.998	30
Øvrige finansielle omkostninger	(1.004.998)	(28)
	<b>0</b>	<b>2</b>
		<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		35.965.759
Tilgange		36.654.944
Afgange		(8.000.000)
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>64.620.703</b>
Af- og nedskrivninger primo		(10.656.642)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(10.656.642)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>53.964.061</b>

Materielle anlægsaktiver under udførelse omfatter et byggeprojekt som er værdiansat til dagsværdi på baggrund af en konkret hensigtserklæring fra køber til projektet, hvilket svarer til den forventede kostpris på byggeriet.

#### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SAB Projektpartner ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2015 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 11. maj 2015 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev i investeringsejendom nom. 20.000 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat investeringsejendom udgør 53.970 t.kr.

Der er afgivet betalingsgaranti til Århus Kommune på nom. 2.000 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

#### Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse omfatter investeringsejendomme under opførelse, som måles til dagsværdi eller kostpris, hvis dagsværdien ikke kan skønnes pålideligt.

## Anvendt regnskabspraksis

Byggeprojektet der optages til dagsværdi opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.