


**Ejendomsselskabet  
Satago ApS**  
Langebjergvænget 4  
4000 Roskilde  
CVR-nr. 31361486

**Årsrapport 01.07.2017 -  
30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.10.2018

**Dirigent**



---

Navn: Jess Glav Frandsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.06.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Satago ApS  
Langebjergvænget 4  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 31361486  
Hjemsted: Roskilde  
Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

### Direktion

Jess Glad Franden, administrerende direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for Ejendomsselskabet Satago ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 29.10.2018

### Direktion



Jess Glad Franden  
administrerende direktør

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Satago ApS

### Erklæring om review af årsregnskab

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Satago ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

### 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 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 review 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 reviewet 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.

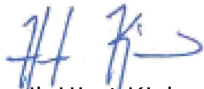
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 29.10.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Henrik Hjort Kjelgaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29484

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at drive ejendomsudlejning og ejendomsinvestering.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 148.917 kr., hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.456.859</b>	<b>1.305</b>
Personaleomkostninger		(249.719)	(233)
Af- og nedskrivninger		<u>(521.197)</u>	<u>(521)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>685.943</b>	<b>551</b>
Andre finansielle indtægter		98	0
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(494.533)</u>	<u>(494)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>191.508</b>	<b>57</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(42.591)</u>	<u>(21)</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>148.917</b></u>	<u><b>36</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>148.917</u>	<u>36</u>
		<u><b>148.917</b></u>	<u><b>36</b></u>



**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		13.684.475	13.978
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		527.186	754
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>14.211.661</u></b>	<b><u>14.732</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>14.211.661</u></b>	<b><u>14.732</u></b>
Tilgodehavende selskabsskat		75.043	140
Periodeafgrænsningsposter		21.779	21
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>96.822</u></b>	<b><u>161</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.848.602</u></b>	<b><u>1.161</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>1.945.424</u></b>	<b><u>1.322</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>16.157.085</u></b>	<b><u>16.054</u></b>

**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>1.346.150</u>	<u>1.198</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.471.150</u></b>	<b><u>1.323</u></b>
Udskudt skat		<u>344.292</u>	<u>287</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>344.292</u></b>	<b><u>287</u></b>
Bankgæld		<u>4.852.756</u>	<u>5.332</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>4.852.756</u></b>	<b><u>5.332</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	466.247	454
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.345.784	7.955
Anden gæld		<u>676.856</u>	<u>703</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.488.887</u></b>	<b><u>9.112</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>14.341.643</u></b>	<b><u>14.444</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>16.157.085</u></b>	<b><u>16.054</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	1.197.233	1.322.233
Årets resultat	0	148.917	148.917
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.346.150</b>	<b>1.471.150</b>

## Noter

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>		
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>		
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	470.769	444		
Renteomkostninger i øvrigt	23.764	50		
	<b>494.533</b>	<b>494</b>		
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>		
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>		
<b>2. Skat af årets resultat</b>				
Aktuel skat	(15.179)	(60)		
Ændring af udskudt skat	57.770	72		
Regulering vedrørende tidligere år	0	9		
	<b>42.591</b>	<b>21</b>		
			<b>Andre</b>	
			<b>anlæg,</b>	
			<b>drifts-</b>	
			<b>materiel og</b>	
			<b>inventar</b>	
			<b>kr.</b>	
	<b>Grunde og</b>	<b>bygninger</b>		
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>		
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo	16.316.546	1.141.246		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>16.316.546</b>	<b>1.141.246</b>		
Af- og nedskrivninger primo	(2.338.910)	(386.024)		
Årets afskrivninger	(293.161)	(228.036)		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.632.071)</b>	<b>(614.060)</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.684.475</b>	<b>527.186</b>		
	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>for 12</b>	<b>for 12</b>	<b>12 måneder</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>måneder</b>	<b>måneder</b>	<b>2017/18</b>	<b>kr.</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>		
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Bankgæld	466.247	454	4.852.756	3.063.377
	<b>466.247</b>	<b>454</b>	<b>4.852.756</b>	<b>3.063.377</b>

## Noter

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Satago Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsårets 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 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.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<b>2017/2018</b>	<b>2016/2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Bankgæld sikret ved pant i ejendom	5.319.003	5.786
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom	11.667.761	11.928

### 7. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse – Satago Holding ApS, Roskilde ejer alle anparter i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

## 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 indeholder jf. § 32 i Årsregnskabsloven, nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og øvrige omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdi af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration, lokaler mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra bankindeståender.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt selskabets bankforbindelser.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet som administrationsselskab og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavende og skyldig Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Andre finansielle forpligtelser

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