

---

# ***Saco Ejendoms- administration ApS***

Gavnø 2, 4700 Næstved

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 31 74 98 40

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 16/6 2016

Otto baron Reedtz-Thott  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 15

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Saco Ejendomsadministration ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gavnø, den 16. juni 2016

### **Direktion**

Otto baron Reedtz-Thott

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Saco Ejendomsadministration ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Saco Ejendomsadministration ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 16. juni 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Preben Majdahl Nielsen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Saco Ejendomsadministration ApS  
Gavnø 2  
4700 Næstved

CVR-nr.: 31 74 98 40  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Næstved

### Direktion

Otto baron Reedtz-Thott

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Toldbuen 1  
4700 Næstved

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Saco Ejendomsadministration ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 876.639, heraf værdireguleringer på DKK -993.018, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 2.137.608.

## Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt mere en 50% af selskabskapitalen. Kapitalen forventes reableret via egen indtjening eller gennem fornødent kapitalindsud.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi og dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model eller valuarvurdering. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.115.475</b>	<b>1.045.926</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	-993.018	-3.403.173
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>122.457</b>	<b>-2.357.247</b>
Finansielle indtægter		32	0
Finansielle omkostninger	3	-1.262.544	-1.348.089
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.140.055</b>	<b>-3.705.336</b>
Skat af årets resultat	4	263.416	827.628
<b>Årets resultat</b>		<b>-876.639</b>	<b>-2.877.708</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-876.639	-2.877.708
		<b>-876.639</b>	<b>-2.877.708</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		30.000.000	31.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>30.000.000</b>	<b>31.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>30.000.000</b>	<b>31.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	51.238
Udskudt skatteaktiv	7	771.000	633.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>771.000</b>	<b>684.238</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>122.332</b>	<b>143.365</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>893.332</b>	<b>827.603</b>
<b>Aktiver</b>		<b>30.893.332</b>	<b>31.827.603</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-2.262.608	-1.385.969
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-2.137.608</b>	<b>-1.260.969</b>
Gæld til realkreditinstitutter		20.398.692	22.026.640
Kreditinstitutter		5.361.381	7.151.654
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.741.284	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>29.501.357</b>	<b>29.178.294</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	1.518.378	1.046.827
Kreditinstitutter	8	812.000	600.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		233.266	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	0	1.070.204
Anden gæld		965.939	1.193.247
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.529.583</b>	<b>3.910.278</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>33.030.940</b>	<b>33.088.572</b>
<b>Passiver</b>		<b>30.893.332</b>	<b>31.827.603</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning, at kapitalen kan reetableres ved egen indtjening eller fornødent kapitalindskud fra koncern eller tredjemand. Koncernforbundne selskaber har afgivet støtte- og henstandserklæringer, der sikrer likviditet til selskabets drift for de kommende 12 måneder.

Der er pt. ikke etableret bankaftale for 2016, men ledelsen forventer at kreditinstitutter imødekommer selskabets ønske om finansiering.

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-1.000.000	-3.389.706
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	6.982	-13.467
	<u><b>-993.018</b></u>	<u><b>-3.403.173</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	70.308	31.647
Andre finansielle omkostninger	1.192.236	1.316.442
	<u><b>1.262.544</b></u>	<u><b>1.348.089</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-125.416	-104.628
Årets udskudte skat	-138.000	-723.000
	<u><b>-263.416</b></u>	<u><b>-827.628</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	35.055.914
Kostpris 31. december	35.055.914
Værdireguleringer 1. januar	-4.055.914
Årets værdireguleringer	-1.000.000
Værdireguleringer 31. december	-5.055.914
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>30.000.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

De anvendte forudsætninger giver en lejemultipl på 16.

Tomgangslejen er fastlagt til 13,8% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 2,3% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 1,1% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 4% af lejeindtægterne.

	<b>Måling af investeringsejendomme</b>			
	Afkastbaseret			I alt
	Salgsværdi	metode	Kostpris	
	DKK	DKK	DKK	DKK
Værdi	30.000.000	0	0	30.000.000
Heraf har ekstern valuar vurderet	30.000.000	0	0	30.000.000

## Noter til årsregnskabet

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved valuarvurderingen for 2015 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 6,72%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-  
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	6,2	6,7	7,2
Dagsværdi	32.500.000	30.000.000	27.900.000
Ændring i dagsværdi	2.500.000	0	-2.100.000

Ved valuarvurderingen for 2015 er der anvendt en tomgang på 13,8%.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-  
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i tomgang	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Tomgang	13,3	13,8	14,3
Dagsværdi	30.200.000	30.000.000	29.800.000
Ændring i dagsværdi	200.000	0	-200.000

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-1.385.969	-1.260.969
Årets resultat	0	-876.639	-876.639
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>-2.262.608</b>	<b>-2.137.608</b>

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

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 7 Hensættelse til udskudt skat

	2015 DKK	2014 DKK
Materielle anlægsaktiver	306.000	299.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	-40.000
Låneomkostninger	-104.000	-108.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-973.000	-784.000
Overført til udskudt skatteaktiv	771.000	633.000
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	771.000	633.000
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>771.000</b>	<b>633.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	14.304.080	16.251.888
Mellem 1 og 5 år	6.094.612	5.774.752
Langfristet del	<u>20.398.692</u>	<u>22.026.640</u>
Inden for 1 år	<u>1.518.378</u>	<u>1.046.827</u>
	<b><u>21.917.070</u></b>	<b><u>23.073.467</u></b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	1.900.000
Mellem 1 og 5 år	5.361.381	5.251.654
Langfristet del	<u>5.361.381</u>	<u>7.151.654</u>
Inden for 1 år	<u>812.000</u>	<u>600.000</u>
	<b><u>6.173.381</u></b>	<b><u>7.751.654</u></b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>3.741.284</u>	0
Langfristet del	<u>3.741.284</u>	0
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>1.070.204</u>
	<b><u>3.741.284</u></b>	<b><u>1.070.204</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	30.000.000	31.000.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 17.359 og skadesløsbreve på i alt TDKK 6.500, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	30.000.000	31.000.000

### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet en støtte- og henstandserklæring til fordel for koncernforbundne selskaber, gældende til juni 2017.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ApS Reethoga, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.



# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Saco Ejendomsadministration ApS for 2015 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 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

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Regnskabspraxis

## 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager udgangspunkt i opgørelse fra ejendomsmægler.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.