

---

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

Gavnø 2, 4700 Næstved

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 31 74 98 40

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
16/5 2019

Otto baron Reedtz-Thott  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gavnø, den 16. maj 2019

### **Direktion**

Otto baron Reedtz-Thott

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Saco Ejendomsadministration ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Saco Ejendomsadministration ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## 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.

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.

Ringsted, den 16. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

mne10677

## 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

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

## Ledelsesberetning

Årsrapporten for Saco Ejendomsadministration ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsjendomme.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 1.137.401, heraf værdireguleringer på DKK 400.000, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 186.124.

### 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	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.959.773</b>	<b>1.172.786</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	400.000	1.000.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>2.359.773</b>	<b>2.172.786</b>
Finansielle omkostninger	2	-902.627	-1.003.458
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.457.146</b>	<b>1.169.328</b>
Skat af årets resultat	3	-319.745	-257.830
<b>Årets resultat</b>		<b>1.137.401</b>	<b>911.498</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.137.401	911.498
		<b>1.137.401</b>	<b>911.498</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		31.400.000	31.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>31.400.000</b>	<b>31.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.400.000</b>	<b>31.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.125	0
Udskudt skatteaktiv	6	0	295.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.125</b>	<b>295.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>107.147</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>18.125</b>	<b>402.147</b>
<b>Aktiver</b>		<b>31.418.125</b>	<b>31.402.147</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		61.124	-1.076.277
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>186.124</b>	<b>-951.277</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	96.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>96.000</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.574.509	17.310.510
Kreditinstitutter		0	3.080.524
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.850.159	8.358.993
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>28.424.668</b>	<b>28.750.027</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.678.836	1.547.792
Kreditinstitutter	7	5	1.190.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	40.730
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	42.088	42.088
Anden gæld		990.404	782.787
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.711.333</b>	<b>3.603.397</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>31.136.001</b>	<b>32.353.424</b>
<b>Passiver</b>		<b>31.418.125</b>	<b>31.402.147</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	400.000	1.000.000
	<b>400.000</b>	<b>1.000.000</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	338.771	250.722
Andre finansielle omkostninger	563.856	752.736
	<b>902.627</b>	<b>1.003.458</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-71.255	-94.170
Årets udskudte skat	391.000	352.000
	<b>319.745</b>	<b>257.830</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		35.055.914
Kostpris 31. december		35.055.914
Værdireguleringer 1. januar		-4.055.914
Årets værdireguleringer		400.000
Værdireguleringer 31. december		-3.655.914
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>31.400.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2018 DKK	2017 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	31.400.000	31.000.000
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	2,8	2,2
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	2,5	3,8
Afkastprocent	7,5	7,25

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et afkastkrav på 7,5 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	7,00	7,50	8,00
Dagsværdi	33.600.000	31.400.000	29.400.000
Ændring i dagsværdi	2.200.000	0	-2.000.000

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-1.076.277	-951.277
Årets resultat	0	1.137.401	1.137.401
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>61.124</b>	<b>186.124</b>

## 6 Hensættelse til udskudt skat

	2018 DKK	2017 DKK
Materielle anlægsaktiver	1.361.000	981.000
Låneomkostninger	-84.000	-83.000
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-1.181.000	-1.193.000
Overført til udskudt skatteaktiv	0	295.000
	<b>96.000</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	0	295.000
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>0</b>	<b>295.000</b>

## 7 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:

	2018 DKK	2017 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	11.852.418	11.132.469
Mellem 1 og 5 år	6.722.091	6.178.041
Langfristet del	18.574.509	17.310.510
Inden for 1 år	1.678.836	1.547.792
	<b>20.253.345</b>	<b>18.858.302</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	3.080.524
Langfristet del	0	3.080.524
Inden for 1 år	0	1.190.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	5	0
Kortfristet del	5	1.190.000
	<b>5</b>	<b>4.270.524</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	9.850.159	8.358.993
Langfristet del	9.850.159	8.358.993
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	42.088	42.088
	<b>9.892.247</b>	<b>8.401.081</b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	31.400.000	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	31.400.000	31.000.000
--	------------	------------

Ovennævnte pantebreve er endvidere stillet til sikkerhed for bankforbindelser i koncernforbundne selskaber.

### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet en støtte- og henstandserklæring til fordel for koncernforbundne selskaber, gældende de kommende 12 måneder.

## Noter til årsregnskabet

### 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

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 administrationselskab 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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Saco Ejendomsadministration ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede 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 forudsætning-

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.