

# **SAWAY EJENDOMME ApS**

**Mindelundsvej 4 E  
5240 Odense NØ**

**CVR-nr. 34 22 18 63**

**Årsrapport for 2016/17  
(5. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 29. september 2017

---

Sobhi Saway  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	10
Balance pr. 30. juni 2017	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for SAWAY EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29. september 2017

### **Direktion**

Sobhi Saway  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejeren i SAWAY EJENDOMME ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SAWAY EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

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

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

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

Odense, den 29. september 2017

RevisionsCentrum ApS  
Godkendt revisionsfirma  
CVR-nr. 36 49 33 72

Jørgen Hansen  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	SAWAY EJENDOMME ApS Mindelundsvej 4 E 5240 Odense NØ  Telefon: 26280929  CVR-nr.: 34 22 18 63 Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017 Hjemsted: Odense
<b>Direktion</b>	Sobhi Saway, direktør
<b>Hovedanpartshaver</b>	Saway Holding ApS
<b>Revisor</b>	RevisionsCentrum ApS Godkendt revisionsfirma Peder Skrams Vej 27 5220 Odense SØ
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 29. september 2017 på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste formål er investering i ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 282.049, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 559.477.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for SAWAY EJENDOMME ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægter og andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter omfatter indtægter fra såvel erhvervslejemål som boliglejemål. Lejeindtægter omfatter husleje, påkravsgebyrer samt alle andre indtægter fra lejere.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Indeholder omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice. Beløb til vedligeholdelse, som opkræves over huslejen, omkostningsføres i resultatopgørelsen og indregnes som en hensat forpligtelse.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger under opførelse	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> kr.	<u>2015/2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>644.292</b>	<b>540.625</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>644.292</b>	<b>540.625</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-80.245</u>	<u>-80.245</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>564.047</b>	<b>460.380</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>564.047</b>	<b>460.380</b>
Finansielle omkostninger		<u>-198.784</u>	<u>-286.093</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>365.263</b>	<b>174.287</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-83.214</u>	<u>-40.645</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>282.049</u></b>	<b><u>133.642</u></b>
Overført resultat		<u>282.049</u>	<u>133.642</u>
		<b><u>282.049</u></b>	<b><u>133.642</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>9.794.779</u>	<u>9.875.025</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>9.794.779</b></u>	<u><b>9.875.025</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>9.794.779</b></u>	<u><b>9.875.025</b></u>
Udskudt skatteaktiv	3	32.038	16.019
Selskabsskat		0	9.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.511</u>	<u>7.407</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>39.549</b></u>	<u><b>32.426</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>268.692</b></u>	<u><b>99.535</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>308.241</b></u>	<u><b>131.961</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>10.103.020</b></u></u>	<u><u><b>10.006.986</b></u></u>

## Balance pr. 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		479.477	197.428
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b><u>559.477</u></b>	<b><u>277.428</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.286.577	6.709.182
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.052.784	961.237
Gæld til associerede virksomheder		1.338.805	1.515.133
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>8.678.166</u></b>	<b><u>9.185.552</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	497.113	320.305
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.250	6.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		49.659	0
Selskabsskat		99.233	56.245
Anden gæld		183.522	126.106
Periodeafgrænsningsposter		28.600	35.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>865.377</u></b>	<b><u>544.006</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.543.543</u></b>	<b><u>9.729.558</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>10.103.020</u></b>	<b><u>10.006.986</u></b>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	99.233	56.245
Årets udskudte skat	-16.019	-16.019
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>419</u>
	<b><u>83.214</u></b>	<b><u>40.645</u></b>

## 2 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2016	80.000	197.428	277.428
Årets resultat	<u>0</u>	<u>282.049</u>	<u>282.049</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>479.477</u></b>	<b><u>559.477</u></b>

Selskabskapitalen specificerer sig således:

	Pålydende værdi
20 A-anparter á kr. 1.000	20.000
60 B-anparter á kr. 1.000	<u>60.000</u>
	<b><u>80.000</u></b>

Hver A-anpart har 10 stemmer og hver B-anpart har 1 stemme på generalforsamlinger.

## Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>		
	kr.	kr.		
<b>3 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2016	-16.019	0		
Hensat i året	<u>-16.019</u>	<u>0</u>		
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2017</b>	<b><u><u>-32.038</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>		
Materielle anlægsaktiver	-32.038	-16.019		
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>32.038</u>	<u>16.019</u>		
	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>		
<b>Udskudt skatteaktiv</b>				
Opgjort skatteaktiv	<u>32.038</u>	<u>16.019</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b><u><u>32.038</u></u></b>	<b><u><u>16.019</u></u></b>		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. juli 2016	30. juni 2017	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.029.487	4.783.690	497.113	2.250.195
Gæld til tilknyttede virksomheder	961.237	3.052.784	0	0
Gæld til associerede virksomheder	<u>1.515.133</u>	<u>1.338.805</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>9.505.857</u></u></b>	<b><u><u>9.175.279</u></u></b>	<b><u><u>497.113</u></u></b>	<b><u><u>2.250.195</u></u></b>



## **Noter**

### **5 Eventualposter m.v.**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Saway Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Selskabet har stilliet selvskyldner kaution for Safe & Secures ApS eventuelle maksimum/overtræk på driftkredit hos Nordea Bank. Maksimum/overtræk på driftskrediten udgør pr. 30-06-2017 t.kr. 0.

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.800, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2017 udgør t.kr. 9.800.