

# **SAWAY EJENDOMME ApS**

**Mindelundsvej 4 E  
5240 Odense NØ**

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

**Årsrapport for 2015/16  
(4. regnskabsår)**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 6. november 2016

---

Sobhi Saway  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	9
Balance pr. 30. juni 2016	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. november 2016

### **Direktion**

Sobhi Saway  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i SAWAY EJENDOMME ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for SAWAY EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 6. november 2016

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

Jørgen Hansen  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

SAWAY EJENDOMME ApS  
Mindelundsvej 4 E  
5240 Odense NØ

Telefon: 26280929

CVR-nr.: 34 22 18 63

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Hjemsted: Odense

### Direktion

Sobhi Saway, direktør

### Hovedanpartshaver

Saway Holding ApS

### Revisor

RevisionsCentrum ApS  
Godkendt revisionsfirma  
Peder Skrams Vej 27  
5220 Odense SØ

### Pengeinstitut

Nordea

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 6. november 2016 kl. 15.00,  
på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste formål er investering i ejendom.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for SAWAY EJENDOMME ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i DKK

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 DKK 12.900 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 acontoskatte.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **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 2015 - 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> DKK	<u>2014/2015</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>540.625</b>	<b>-33.680</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>540.625</b>	<b>-33.680</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-80.245</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>460.380</b>	<b>-33.680</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>460.380</b>	<b>-33.680</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-286.093</u>	<u>-130.901</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>174.287</b>	<b>-164.581</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-40.645</u>	<u>27.759</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>133.642</u></b>	<b><u>-136.822</u></b>
Overført resultat		<u>133.642</u>	<u>-136.822</u>
		<b><u>133.642</u></b>	<b><u>-136.822</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>9.875.025</u>	<u>7.132.448</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>9.875.025</b></u>	<u><b>7.132.448</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>9.875.025</b></u>	<u><b>7.132.448</b></u>
Udskudt skatteaktiv	4	16.019	0
Selskabsskat		9.000	38.677
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.407</u>	<u>6.819</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>32.426</b></u>	<u><b>45.496</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>99.535</b></u>	<u><b>2.918.455</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>131.961</b></u>	<u><b>2.963.951</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>10.006.986</b></u>	<u><b>10.096.399</b></u>

## Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		197.428	63.786
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>277.428</u></b>	<b><u>143.786</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.709.182	7.029.487
Gæld til tilknyttede virksomheder		961.237	944.241
Gæld til associerede virksomheder		1.515.133	1.488.343
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>9.185.552</u></b>	<b><u>9.462.071</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	320.305	314.829
Banker		0	91.364
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.250	6.250
Selskabsskat		56.245	0
Anden gæld		126.106	70.499
Periodeafgrænsningsposter		35.100	7.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>544.006</u></b>	<b><u>490.542</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.729.558</u></b>	<b><u>9.952.613</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>10.006.986</u></b>	<b><u>10.096.399</u></b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	16.996	18.515
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	26.790	29.183
Andre finansielle omkostninger	<u>242.307</u>	<u>83.203</u>
	<b><u>286.093</u></b>	<b><u>130.901</u></b>

## 2 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	56.245	-38.677
Årets udskudte skat	-16.019	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>419</u>	<u>10.918</u>
	<b><u>40.645</u></b>	<b><u>-27.759</u></b>

## 3 Egenkapital

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	80.000	63.786	143.786
Årets resultat	0	133.642	133.642
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>197.428</u></b>	<b><u>277.428</u></b>

Selskabskapitalen specificerer sig således:

20 A-anparter á DKK 1.000	20.000
60 B-anparter á DKK 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>2015/16</u>	<u>2014/15</u>		
	DKK	DKK		
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Materielle anlægsaktiver	-16.019	0		
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>16.019</u>	<u>0</u>		
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>		
<b>Udskudt skatteaktiv</b>				
Opgjort skatteaktiv	<u>16.019</u>	<u>0</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u><b>16.019</b></u>	<u><b>0</b></u>		
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. juli 2015	30. juni 2016	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.344.316	7.029.487	320.305	5.371.262
Gæld til tilknyttede virksomheder	944.241	961.237	0	0
Gæld til associerede virksomheder	<u>1.488.343</u>	<u>1.515.133</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>9.776.900</b></u>	<u><b>9.505.857</b></u>	<u><b>320.305</b></u>	<u><b>5.371.262</b></u>

## **Noter**

### **6 Eventualposter m.v.**

#### **Kautions- og garantiforpligtelser**

Selskabet har stillet kaution for Saway Holding ApS og Safe and Secure ApS mellemværende med bank. Kaution udgør maksimalt t.kr. 570.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Saway Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk og ubegrænset med øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.344, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 9.875.