

SAWAY EJENDOMME ApS

**Strandvænget 3
5240 Odense NØ**

CVR-nr. 34 22 18 63

**Årsrapport for 2019/20
(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 18. november 2020

Sobhi Saway
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020	9
Balance pr. 30. juni 2020	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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 18. november 2020

Direktion

Sobhi Saway
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i SAWAY EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsrapporten for SAWAY EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 18. november 2020

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

Jørgen Hansen
registreret revisor
MNE-nr. mne11915

Selskabsoplysninger

Selskabet	SAWAY EJENDOMME ApS Strandvænget 3 5240 Odense NØ Telefon: 26280929 CVR-nr.: 34 22 18 63 Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 18. november 2020 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i ejendom.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der er i regnskabsåret udbrudt Corona Virus i Danmark og de fleste andre steder i verden. Udbruddet forventes ikke at få indflydelse på virksomhedens drift. Der henvises til note 5 for yderligere informationer.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SAWAY EJENDOMME ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 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

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

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 finansielle aktiver og forpligtelser 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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
Bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 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.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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'.

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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettoprovenuet 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, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/2020</u> kr.	<u>2018/2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		751.502	521.182
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		751.502	521.182
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-185.098	-94.525
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>-95.750</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		566.404	330.907
Resultat før finansielle poster		566.404	330.907
Finansielle omkostninger	2	<u>-273.253</u>	<u>-334.364</u>
Resultat før skat		293.151	-3.457
Skat af årets resultat		<u>-159.076</u>	<u>-4.468</u>
Årets resultat		<u>134.075</u>	<u>-7.925</u>
Foreslået udbytte		134.075	0
Overført resultat		<u>0</u>	<u>-7.925</u>
		<u>134.075</u>	<u>-7.925</u>

Balance pr. 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>14.964.422</u>	<u>11.834.336</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>14.964.422</u>	<u>11.834.336</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.964.422</u>	<u>11.834.336</u>
Udskudt skatteaktiv		0	64.810
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.234</u>	<u>6.607</u>
Tilgodehavender		<u>10.234</u>	<u>71.417</u>
Likvide beholdninger		<u>88.946</u>	<u>88.685</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>99.180</u>	<u>160.102</u>
Aktiver i alt		<u><u>15.063.602</u></u>	<u><u>11.994.438</u></u>

Balance pr. 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		471.551	471.551
Foreslået udbytte for regnskabsåret		134.075	0
Egenkapital	3	<u>685.626</u>	<u>551.551</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.366.550	11.144.656
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>13.366.550</u>	<u>11.144.656</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	500.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.395	7.395
Gæld til tilknyttede virksomheder		312	15.600
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		21.224	6.485
Skyldigt sambeskatningsbidrag		94.266	17.272
Anden gæld		388.229	232.029
Periodeafgrænsningsposter		0	19.450
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.011.426</u>	<u>298.231</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.377.976</u>	<u>11.442.887</u>
Passiver i alt		<u>15.063.602</u>	<u>11.994.438</u>
Efterfølgende begivenheder	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Selskabets ansatte omfatter direktionen, der p.t. ikke modtager vederlag.		
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	271.905	219.123
Andre finansielle omkostninger	1.348	46.931
Kursreguleringer omkostninger	<u>0</u>	<u>68.310</u>
	<u>273.253</u>	<u>334.364</u>

3 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	80.000	471.551	0	551.551
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>134.075</u>	<u>134.075</u>
Egenkapital 30. juni 2020	<u>80.000</u>	<u>471.551</u>	<u>134.075</u>	<u>685.626</u>

Virksomhedskapitalen 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>
	<u>80.000</u>

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

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2019	Gæld 30. juni 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>11.144.656</u>	<u>13.866.550</u>	<u>500.000</u>	<u>12.000.000</u>
	<u>11.144.656</u>	<u>13.866.550</u>	<u>500.000</u>	<u>12.000.000</u>

5 Efterfølgende begivenheder

Der udbrudt coronavirus i Danmark og i en stor del af resten af verden. Dette har medført at en række virksomheder er lukket, og at en del aktivitet i det danske samfund er lukket ned.

Vi ved endnu ikke hvornår situationen stopper, og kan ikke forudsige dens endelige input på økonomien i selskabet. Vi formoder dog at der kun er tale om en begrænset periode.

På nuværende tidspunkt har vi en formodning om at situationen samlet udløber inden for en overskuelig fremtid, og til selskabets fordel. Der er ikke usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Saway Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Den samlede skat i sambeskatningen fremgår af moderselskabets årsrapport.

Udover hæftelsen i sambeskatningen har selskabet ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen