

**Saway Ejendomme ApS**

Blangstedgårdsvej 64 B  
5220 Odense SØ

CVR nr. 34 22 18 63

**Årsrapport 2021/22**

**Godkendt på generalforsamlingen**  
den **7. oktober** **2022**

---

Sobhi Saway  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger..... 5

Ledelsesberetning ..... 6

**Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022**

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance ..... 11

Egenkapitalopgørelse..... 13

Noter ..... 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for Saway Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. oktober 2022

Direktion

**Sobhi Saway**

**REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB****Til den daglige ledelse i Saway Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Saway Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 7. oktober 2022

**VH Revision**  
**Registrerede Revisorer ApS**  
**CVR-nr.: 17871080**

**Steen Søgård**  
Registreret revisor  
mne6529

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Saway Ejendomme ApS Blangstedgårdsvej 64 B 5220 Odense SØ
	Telefon: 36 43 09 59 E-mail: info@safeandsecure.dk
	CVR-nr.: 34 22 18 63 Kommune: 461 - Odense Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Sobhi Saway
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Vestre Stationsvej 7 5100 Odense C
<b>Revisor</b>	VH Revision Registrerede Revisorer ApS Børstenbindervej 12B 5230 Odense M

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med investering i ejendomme, handel og service samt aktiviteter i tilknytning hertil

### Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Saway Ejendomme ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten/-tab består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, 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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	50 %
Der afskrives ikke på grunde.		

Småanskaffelser under kr. 31.000 indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Egenkapital****Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI TIL 30. JUNI

	2021/22	2020/21
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>1.071.772</b>	<b>1.165.089</b>
1 Personalemkostninger .....	-112.537	-119.563
Afskrivninger.....	-223.050	-182.331
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>736.185</b>	<b>863.195</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-215.522	-141.085
Andre finansielle omkostninger .....	-29.283	-159.653
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>491.380</b>	<b>562.457</b>
Beregnete skatter.....	-156.442	-176.132
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>334.938</b>	<b>386.325</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	334.938	386.325
Overført resultat .....	0	0
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>334.938</b>	<b>386.325</b>

## BALANCE PR. 30. JUNI

	2022	2021
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger .....	28.413.497	22.424.760
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>28.413.497</b>	<b>22.424.760</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>28.413.497</b>	<b>22.424.760</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	0	5.000
Andre tilgodehavender.....	426.836	1.951.859
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>426.836</b>	<b>1.956.859</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>0</b>	<b>1.353.423</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>426.836</b>	<b>3.310.282</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>28.840.333</b>	<b>25.735.042</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI**

	2022	2021
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat.....	471.551	471.551
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	334.938	386.325
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>886.489</b>	<b>937.876</b>
Prioritetsgæld.....	3.130.966	3.534.962
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	23.508.599	19.948.360
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>26.639.565</b>	<b>23.483.322</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	403.995	403.995
<b>3 Kreditinstitutter.....</b>	<b>43.536</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	65.028	3.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	36.823	55.928
Selskabsskat.....	156.442	176.132
Anden gæld.....	579.153	548.288
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	29.302	126.501
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.314.279</b>	<b>1.313.844</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>27.953.844</b>	<b>24.797.166</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>28.840.333</b>	<b>25.735.042</b>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo .....	80.000	80.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
Overført resultat, primo .....	471.551	471.551
Årets resultat.....	334.938	386.325
Foreslået udbytte .....	-334.938	-386.325
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>471.551</b>	<b>471.551</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo .....	386.325	134.075
Foreslået udbytte .....	334.938	386.325
Udloddet udbytte.....	-386.325	-134.075
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo .....</b>	<b>334.938</b>	<b>386.325</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>886.489</b>	<b>937.876</b>

## NOTER

	2021/22	2020/21
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget.....	1	1
Lønninger.....	110.445	118.553
Andre omkostninger til social sikring.....	2.092	1.010
	<u>112.537</u>	<u>119.563</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	3.938.957	3.534.961	403.995	1.514.983
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	19.948.360	23.508.599	0	0
	<u>23.887.317</u>	<u>27.043.560</u>	<u>403.995</u>	<u>1.514.983</u>

	2022	2021
<b>3 Kreditinstitutter</b>		
Nordea, konto nr. 9412 8981857772.....	43.536	0
	<u>43.536</u>	<u>0</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Selvskyldnerkaution overfor Safe & Secure ApS
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til moderselskabet, Saway Holding ApS, CVR nr. 32 47 34 74, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Kredit er tinglyst pantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ejendommen Mindelundsvej 2A, Odense NØ	4.000.000	9.342.705

7. oktober 2022

SS/CDR/CC/1

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Sobhi Ahmad Abou Saway

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-001367970577  
Tidspunkt for underskrift: 07-10-2022 kl.: 12:18:18  
Underskrevet med NemID

## Steen Halager Søgaard

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 72439271  
Tidspunkt for underskrift: 07-10-2022 kl.: 12:37:06  
Underskrevet med NemID

## Sobhi Ahmad Abou Saway

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-001367970577  
Tidspunkt for underskrift: 07-10-2022 kl.: 12:42:12  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 1441810sUYp248525830

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).