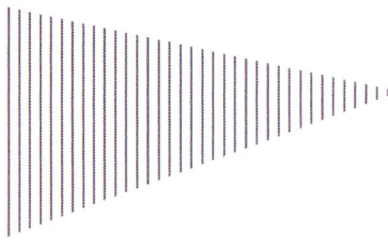


Sagax Holding 1 ApS

c/o Lea Ejendomspartner A/S, Kobbervej 8, 2730 Herlev

CVR-nr. 35 66 97 52



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29. april 2016

Som dirigent:

.....
Peter Larsen



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Sagax Holding 1 ApS.


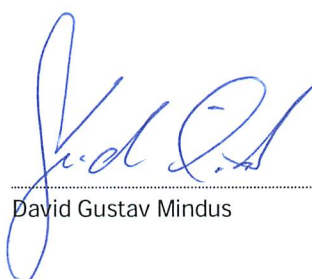
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 29. april 2016
Direktion:


.....
Peter Larsen
.....
David Gustav Mindus

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sagax Holding 1 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sagax Holding 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 29. april 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Kaare Kristensen Lendorf
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Sagax Holding 1 ApS
Adresse, postnr., by	c/o Lea Ejendomspartner A/S, Kobervej 8, 2730 Herlev
CVR-nr.	35 66 97 52
Hjemstedskommune	Glostrup
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Peter Larsen David Gustav Mindus
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Swedbank

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2015 udgør 6.252.156 kr. mod 4.386.298 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et overskud på 2.633.665 kr. mod 2.003.564 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 19.225.691 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015 12 mdr.	2014 10 mdr.
	Lejeindtægter	6.252.156	4.386.298
	Driftsomkostninger	-114.731	421.707
	Andre eksterne omkostninger	-693.391	-526.346
	Bruttoresultat	5.444.034	4.281.659
	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-601.972	-426.407
	Resultat af primær drift	4.842.062	3.855.252
	Finansielle indtægter	145.899	17.821
2	Finansielle omkostninger	-1.614.444	-1.244.166
	Resultat før skat	3.373.517	2.628.907
3	Skat af årets resultat	-739.852	-625.343
	Årets resultat	<u>2.633.665</u>	<u>2.003.564</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>2.633.665</u>	<u>2.003.564</u>
		<u>2.633.665</u>	<u>2.003.564</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	70.399.614	71.001.586
		<u>70.399.614</u>	<u>71.001.586</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>70.399.614</u>	<u>71.001.586</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.313.419	1.286.660
	Andre tilgodehavender	2.131.475	2.125.118
		<u>6.444.894</u>	<u>3.411.778</u>
	Likvide beholdninger	<u>271.067</u>	<u>237.912</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.715.961</u>	<u>3.649.690</u>
	AKTIVER I ALT	<u>77.115.575</u>	<u>74.651.276</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	51.000	51.000
	Overkurs ved emission	14.537.462	14.537.462
	Overført resultat	4.637.229	2.003.564
		<u>19.225.691</u>	<u>16.592.026</u>
	Egenkapital i alt	<u>19.225.691</u>	<u>16.592.026</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	776.218	440.074
		<u>776.218</u>	<u>440.074</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>776.218</u>	<u>440.074</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	42.344.680	43.080.664
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.168.374	11.168.374
		<u>53.513.054</u>	<u>54.249.038</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	900.000	900.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	70.911
	Skyldig selskabsskat	403.708	114.358
	Anden gæld	587.215	584.775
	Periodeafgrænsningsposter	1.709.689	1.700.094
		<u>3.600.612</u>	<u>3.370.138</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>57.113.666</u>	<u>57.619.176</u>
	PASSIVER I ALT	<u>77.115.575</u>	<u>74.651.276</u>

1 Anvendt regnskabspraksis
6 Sikkerhedsstillelser
7 Nærtstående parter



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	51.000	14.537.462	2.003.564	16.592.026
Årets resultat	0	0	2.633.665	2.633.665
Egenkapital 31. december 2015	<u>51.000</u>	<u>14.537.462</u>	<u>4.637.229</u>	<u>19.225.691</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sagax Holding 1 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Huslejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af selskabets ejendomme beliggende i henholdsvis Hillerød og Ålborg.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og revision mv.

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år år
-----------	-----------

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger. Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

- 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015 12 mdr.	2014 10 mdr.
2		
Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	667.654	495.782
Andre finansielle omkostninger	946.790	748.384
	1.614.444	1.244.166
3		
Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	403.708	185.269
Årets regulering af udskudt skat	336.144	440.074
	739.852	625.343
4		
Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
kr.		
Kostpris 1. januar 2015		71.427.993
Kostpris 31. december 2015		71.427.993
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		426.407
Årets afskrivninger		601.972
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		1.028.379
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		70.399.614
kr.	2015	2014
5		
Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 51 stk. a nom. 1.000,00 kr.	51.000	51.000
	51.000	51.000
6		
Sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 43.245 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 70.400.		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Nærtstående parter

Sagax Holding 1 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
SAGAX Real Estate ApS CVR-nr. 35 66 97 44	Kommervej 8 2730 Herlev	Kapitalbesiddelse

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
AB Sagax	Stockholm	http://www.sagax.se/sv/Om-Sagax/Finansiell-information/Finansiella-rapporter/
Sagax Real Estate ApS	Herlev	