



SAKU Ejendomme ApS

Tulstrupvej 108
3230 Græsted

ÅRSRAPPORT 2016

CVR NR: 35809511

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 31.05.17

Klaus Ulnik
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Balance pr. 31. december	12
Noter til årsregnskabet	13

Virksomhedsoplysninger

Selskabet:	SAKU Ejendomme ApS Tulstrupvej 108 3230 Græsted
CVR-nr:	35809511
Stiftet:	21. marts 2014
Hjemsted:	Gribskov
Regnskabsår:	01.01.16 - 31.12.16
Direktion:	Klaus Ulrik Andreasen Sanne Andreasen
Revisor:	Gilfelt Revision ApS Birkedalen 5 2960 Rungsted Kyst
Selskabets hovedaktivitet:	er køb salg og udlejning af ejendomme
Generalforsamling:	Ordinær generalforsamling afholdes den 31. maj 2017 på selskabets adresse

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for SAKU Ejendomme 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. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Det indstilles på generalforsamlingen den 31. maj 2017, at årsregnskabet for 2017 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted den. 31.05.17

Direktion:



Klaus Ulrik Andreasen

Sanne Andreasen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SAKU Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SAKU Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet

Den uafhængige revisors erklæringer

med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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

Rungsted Kyst, den 31. maj 2017

Gilfelt Revision ApS
CVR NR: 28108303



Steen Gilfelt
Registreret revisor HD/R

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb salg og udlejning af ejendomme

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret - udviser et resultat på 95.587 kr. , og virksomhedens balance pr. 31.12.16 udviser en balancesum på 2.856.632 kr. , og en egenkapital på 297.756 kr.

Virksomhedens forventede udvikling

Der forventes forsat en positiv udvikling i virksomhedens aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for SAKU Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse b-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Selskabet har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Andre eksterne omkostninger

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

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20-50 %

Der afskrives ikke på grunde.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandelene måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Ved køb af kapitalandele anvendes overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

Tilgodehavender

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

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

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.

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 nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

For fastforrentede realkreditlån som obligationslån svarer amortiseret kostpris for restgælden beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet. Anvendelsen af amortiseret kostpris medfører, at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi ved lånoptagelsen (kursstab el. gevinst) indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Skyldig skat 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 aconto skatter.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	t.kr.
Bruttoresultat		223.232	341
Afskrivninger		42.778	34
Driftsresultat		180.454	307
Indtægter af kapitalandele i tilknyt virksomhed		54.762	0
Finansielle omk. tilknyt. virksomheder		2.667	0
Andre finansielle omkostninger		125.385	136
Ordinært resultat før skat		107.164	171
Skat af årets resultat		11.577	42
Årets resultat		95.587	129
Forslag til resultat disponering			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Ekstraordinært udbytte		0	0
Henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		54.762	0
Overført til næste år		40.826	129
I alt		95.587	129

Efter regnskabsårets udløb er der foretaget udlodning af ekstraordinært udbytte på kr. 0

Balance pr. 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.643.036	2.676
Installationer		79.000	89
Materielle anlægsaktiver		2.722.036	2.765
Kapitalinteresser tilknyttede virksomheder	1	104.762	50
Finansielle anlægsaktiver		104.762	50
Anlægsaktiver		2.826.797	2.815
Andre tilgodehavender		24.053	17
Tilgodehavender		24.053	17
Likvide beholdninger		5.782	2
Omsætningsaktiver		29.835	19
Aktiver		2.856.632	2.834

Balance pr. 31. december

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		50.000	50
Reserver for nettoopskrivning efter den indre værdi metode		54.762	0
Overført resultat		192.994	152
Egenkapital	2	297.756	202
Prioritetsgæld		1.505.571	1.576
Kreditinstitutter		671.239	770
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.176.811	2.346
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser		165.000	160
Modtaget forudbetaling		73.600	25
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.024	30
Gæld til tilknyttede virksomheder		30.183	0
Selskabsskat		84.259	70
Mellemregning med direktion og ledelse		10.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		382.066	286
Gældsforpligtelser		2.558.876	2.631
Passiver		2.856.632	2.834
Nærtstående parter	4		
Ejerforhold	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualaktiver og -forpligtelser	7		

Noter til årsregnskabet

<u>1</u>	<u>Kapitalinteresser tilknyttede virksomheder</u>	<u>Tilknyttede virksomhed</u>
		kr.
	Anskaffelsessum primo	50.000
	Årets tilgang	0
	Årets afgang	0
	Anskaffelsessum ultimo	<u>50.000</u>
	Opskrivninger primo	0
	Årets opskrivninger	54.762
	Udbytte	0
	Akkumulerede opskrivninger ultimo	<u>54.762</u>
	Kapitalinteresser tilknyttede virksomheder	<u>104.762</u>

Gribskov

<u>2</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	t.kr.
	Selskabskapital primo	<u>50.000</u>	<u>50</u>
	Virksomhedskapital, ultimo	<u>50.000</u>	<u>50</u>
	Datterselskabsreserve	<u>54.762</u>	<u>0</u>
	Reserver, ultimo	<u>54.762</u>	<u>0</u>
	Overført resultat primo	152.168	23
	Årets resultat	95.587	129
	Henlæggelse til reserve for nettoopskrivning	<u>-54.762</u>	<u>0</u>
	Overført resultat, ultimo	<u>192.994</u>	<u>152</u>
	Egenkapital	<u>297.756</u>	<u>202</u>

Selskabskapitalen er fordelt således:

50 stk. anparter á nom. kr. 1.000

Selskabskapitalen har ikke være ændret siden stiftelsen.

Noter til årsregnskabet

3	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	t.kr.
	Prioritetsgæld	1.505.571	1.576
	Kreditinstitutter	671.239	770
	Langfristede gældsforpligtelser	2.176.811	2.346
	af den langfristede gæld forfalder kr. 1.516.810 efter 5 år		

4 **Nærtstående parter**

Bestemmende indflydelse: Hovedaktionær
Klaus Ulrik Andreasen
Sanne Andreasen

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med
Klaus Ulrik Andreasen
Sanne Andreasen

Transaktioner:

Klaus Ulrik har lånt kr. 10.000 til selskabet, lånet er ikke forrentet

Der har ikke i indeværende år været andre transaktioner med nærtstående parter

5 **Ejerforhold**

Følgende aktionærer er noteret i virksomhedens aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen.

Klaus Ulrik Andreasen
Sanne Andreasen

Noter til årsregnskabet

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, 2.341.811 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.722 t.kr.

7 **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualforpligtelser:

Hæftelse i sambeskatningen

SAKU Ejendomme ApS er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.