

SAKU Ejendomme ApS

Tulstrupvej 108
3230 Græsted

ÅRSRAPPORT 2017

CVR NR: 35809511

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 18.06.18

Klaus Ulrik Andreassen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse.....	1
Virksomhedsoplysninger.....	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december.....	9
Balance pr. 31. december.....	10
Noter til årsregnskabet	11

Virksomhedsoplysninger

Selskabet: SAKU Ejendomme ApS
Tulstrupvej 108
3230 Græsted

CVR-nr: 35809511
Stiftet: 21. marts 2014
Hjemsted: Gribskov
Regnskabsår: 01.01.17 - 31.12.17

Direktion: Klaus Ulrik Andreasen
Sanne Andreasen

Selskabets hovedaktivitet: Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af ejendomme.

Generalforsamling: Ordinær generalforsamling afholdes den 18. juni 2018 på selskabets adresse

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 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. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Det indstilles på generalforsamlingen den 18. juni 2018, at årsregnskabet for 2018 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted den. 18.juni 2018

Direktion:

Klaus Ulrik Andreasen

Sanne Andreasen

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret - udviser et resultat på 148.111 kr. , og virksomhedens balance pr. 31.12.17 udviser en balancesum på 3.222.699 kr. , og en egenkapital på 749.866 kr.

Virksomhedens forventede udvikling

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for SAKU Ejendomme ApS for 2017 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 %
Forbedringer	10 år	0 %

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 nominal 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel 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 provenuet og den nominelle værdi ved lånoptagelsen (kurstab 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	2017	2016
		kr.	t.kr.
Bruttoresultat		287.500	223
Afskrivninger		42.778	43
Driftsresultat		244.722	180
Indtægter af kapitalandele i tilknyt virksomhed		43.002	55
Finansielle omk. tilknyt. virksomheder		0	3
Andre finansielle omkostninger		117.284	125
Ordinært resultat før skat		170.440	107
Skat af årets resultat	1	22.329	12
Årets resultat		148.111	96
Forslag til resultat disponering			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Ekstraordinært udbytte		0	0
Henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		87.546	0
Overført til næste år		60.565	96
I alt		148.111	96

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

Balance pr. 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.000.000	2.643
Installationer		69.000	79
Materielle anlægsaktiver		3.069.000	2.722
Kapitalinteresser tilknyttede virksomheder	2	137.546	105
Finansielle anlægsaktiver		137.546	105
Anlægsaktiver		3.206.546	2.827
Andre tilgodehavender		0	24
Tilgodehavender		0	24
Likvide beholdninger		16.153	6
Omsætningsaktiver		16.153	30
Aktiver		3.222.699	2.857

Balance pr. 31. december

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		50.000	50
Reserver for opskrivninger		303.999	0
Reserver for nettoopskrivning efter den indre værdi metode		87.546	0
Overført resultat		308.321	248
Egenkapital	3	749.866	298
Hensættelse til udskudt skat		54.479	0
Hensatte forpligtelser		54.479	0
Prioritetsgæld		1.428.657	1.506
Kreditinstitutter		588.217	671
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.016.874	2.177
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser		165.000	165
Modtaget forudbetaling		78.300	74
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.342	19
Gæld til tilknyttede virksomheder		26.748	30
Selskabsskat		31.090	84
Mellemregning med direktion og ledelse		68.000	10
Kortfristede gældsforpligtelser		401.480	382
Gældsforpligtelser		2.418.354	2.559
Passiver		3.222.699	2.857
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualaktiver og -forpligtelser	6		

Noter til årsregnskabet

<u>1</u>	<u>Skat af årets resultat</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	t.kr.
	Skat af årets resultat	45.540	19
	Regulering af tidligere års skat	-16.000	0
	Regulering af udskudt skat	-7.211	-7
	Skat af årets resultat	22.329	12

<u>2</u>	<u>Kapitalinteresser tilknyttede virksomheder</u>	<u>Tilknyttede virksomhed</u>
		kr.
	Anskaffelsessum primo	50.000
	Årets tilgang	0
	Årets afgang	0
	Anskaffelsessum ultimo	50.000
	Opskrivninger primo	54.762
	Årets opskrivninger	32.784
	Udbytte	0
	Akkumulerede opskrivninger ultimo	87.546
	Kapitalinteresser tilknyttede virksomheder	137.546
	Hjemsted Græsted	

<u>3</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	t.kr.
	Selskabskapital primo	50.000	50
	Virksomhedskapital, ultimo	50.000	50
	Årets opskrivninger	303.999	0
	Opskrivningshenlæggelser, ultimo	303.999	0
	Datterselskabsreserve jf. ÅRL § 41	87.546	0
	Reserver, ultimo	87.546	0
	Overført resultat primo	247.756	152
	Årets resultat	148.111	96
	Henlæggelse til reserve for nettoopskrivning	-87.546	0
	Overført resultat, ultimo	308.321	248
	Egenkapital	749.866	298

Selskabskapitalen er fordelt således:

Noter til årsregnskabet

50 stk. anparter á nom. kr. 1.000

Selskabskapitalen har ikke være ændret siden stiftelsen

4	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	t.kr.
	Prioritetsgæld	1.428.657	1.506
	Kreditinstitutter	588.217	671
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>2.016.874</u>	<u>2.177</u>

af den langfristede gæld forfalder kr. 1.191.874 efter 5 år

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, 2.181 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 3.000 t.kr.

6 **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.