

SAKU Ejendomme ApS

Tulstrupvej 108
3230 Græsted

ÅRSRAPPORT 2015

CVR NR: 35809511

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 17.05.16



Klaus Ulrik Andreasen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	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: 01.01.15 - 31.12.15

Direktion: Klaus Ulrik Andreasen
Sanne Andreasen

Revision: **Gilfelt Revision ApS**
Birkedalen 5
2960 Rungsted Kyst

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

Generalforsamling: Ordinær generalforsamling afholdes den 17. maj 2016 på selskabets adresse

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted den. 17.05.16

Direktion:



Klaus Ulrik Andreasen



Sanne Andreasen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SAKU Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for SAKU Ejendomme ApS regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

Forbehold

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 at resultatet af selskabets aktiviteter for årsregnskabet 1. januar 2015 - 31. december 2015 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rungsted Kyst, den 17. maj 2016

Gilfelt Revision ApS



Steen Gilfelt
Registreret revisor HD/R

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for SAKU Ejendomme ApS for 2015 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.

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 nettorealisationsværdi.

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 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 proventet 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	2015	2014
		kr.	t.kr.
Bruttoresultat		340.896	206
Afskrivninger		33.778	43
Driftsresultat		307.118	163
Andre finansielle omkostninger		136.469	131
Ordinært resultat før skat		170.649	32
Skat af årets resultat	1	41.809	8
Årets resultat		128.840	23
Forslag til resultat disponering			
Udbytte		0	0
Overført til næste år		128.840	23
I alt		128.840	23

Balance pr. 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.675.814	2.709
Forbedringer		89.000	90
Materielle anlægsaktiver		2.764.814	2.799
Kapitalinteresser tilknyttede virksomheder		50.000	0
Finansielle anlægsaktiver		50.000	0
Anlægsaktiver		2.814.814	2.799
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	97
Andre tilgodehavender		16.842	10
Tilgodehavender		16.842	107
Likvide beholdninger		1.860	101
Omsætningsaktiver		18.702	208
Aktiver		2.833.515	3.007

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		152.168	23
Egenkapital	2	202.168	73
Prioritetsgæld		1.575.716	1.648
Kreditinstitutter		770.111	864
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.345.826	2.512
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser		160.000	150
Modtaget forudbetaling		25.200	194
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.234	22
Selskabsskat		70.087	19
Mellemregning med direktion og ledelse		0	37
Kortfristede gældsforpligtelser		285.521	422
Gældsforpligtelser		2.631.347	2.934
Passiver		2.833.515	3.007
Ejerforhold	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter til årsregnskabet

1	<u>Skat af årets resultat</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	t.kr.
	Skat af årets resultat	48.598	18
	Regulering af udskudt skat	-6.789	-10
	Skat af årets resultat	41.809	8

2	<u>Egenkapital</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	t.kr.
	Selskabskapital primo	50.000	50
	Virksomhedskapital, ultimo	50.000	50
	Overført resultat primo	23.328	0
	Årets resultat	128.840	23
	Overført resultat, ultimo	152.168	23
	Egenkapital	202.168	73

Selskabskapitalen er fordelt således:

50 stk. anparter á nom. kr. 1.000

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

3	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	t.kr.
	Prioritetsgæld	1.575.716	1.648
	Kreditinstitutter	770.111	864
	af den langfristede gæld forfalder kr. 1.276.900 efter 5 år		
	Langfristede gældsforpligtelser	2.345.826	2.512

Noter til årsregnskabet

4 Eierforhold

Følgende anpartshaverer er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen.

Klaus Ulrik Andreasen

Sanne Andreasen

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, 2.506 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.765 t.kr.