

**SAB II ApS**  
Vandmanden 10 H  
9200 Aalborg SV  
CVR-nr. 38470345

**Årsrapport 08.03.2017 -  
31.12.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.02.2018

**Dirigent**

---

Navn: Michael Appel

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

SAB II ApS  
Vandmanden 10 H  
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 38470345  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 08.03.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Michael Nygaard Appel, formand  
Benny Bach Pedersen  
Michael Mølgaard Brixhuus

### Direktion

Benny Bach Pedersen, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnepromenade 26, 4. sal  
9000 Aalborg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 08.03.2017 - 31.12.2017 for SAB II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 08.03.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 01.02.2018

### Direktion

Benny Bach Pedersen  
direktør

### Bestyrelse

Michael Nygaard Appel  
formand

Benny Bach Pedersen

Michael Mølgaard Brixhuus

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i SAB II ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SAB II ApS for regnskabsåret 08.03.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 08.03.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aalborg, den 01.02.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 11671

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er udvikling af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud i 2017 på 2.857 t.kr. før skat.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(3.645)</b>
Andre driftsomkostninger		<u>(2.900.000)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(2.903.645)</b>
Andre finansielle indtægter	1	<u>46.722</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(2.856.923)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>(2.856.923)</u>
		<b><u>(2.856.923)</u></b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Materielle anlægsaktiver under udførelse		25.828.164
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b><u>25.828.164</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>25.828.164</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.596.397
Andre tilgodehavender		875.000
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	<u>58.196</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>3.529.593</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>6.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>10.029.593</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>35.857.757</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>(2.856.923)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>7.143.077</u></b>
Bankgæld	4	20.314.406
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.900.274
Anden gæld		<u>6.500.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>28.714.680</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>28.714.680</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>35.857.757</u></b>
Eventualforpligtelser	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	10.000.000	0	10.000.000
Årets resultat	0	(2.856.923)	(2.856.923)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000.000</b>	<b>(2.856.923)</b>	<b>7.143.077</b>

## Noter

	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>	
Renteindtægter i øvrigt	46.722
	<b>46.722</b>
	<b>Materielle</b>
	<b>anlægs-</b>
	<b>aktiver</b>
	<b>under</b>
	<b>udførelse</b>
	<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	31.753.164
Afgange	(5.925.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>25.828.164</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.828.164</b>

Byggeprojektet er optaget til kostpris, da en pålidelig dagsværdi ikke kan opgøres pr. 31.12.2017.

### 3. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse består udelukkende af mellemregning med moderselskabet SAB Projektpartner ApS

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SAB Projektpartner ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev i investeringsejendom nom. 15.700 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat investeringsejendom udgør 18.933 t.kr.

Til sikkerhed for anden gæld på 6.500 t.kr. er der oprettet deponeringskonto i Skjern Bank.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Dette er selskabets første regnskabsår, som går fra 08.03.2017 – 31.12.2017.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttotab omfatter eksterne omkostninger samt tab ved salg af anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse omfatter investeringsejendomme under opførelse, som måles til dagsværdi eller kostpris, hvis dagsværdien ikke kan skønnes pålideligt.

Byggeprojektet der optages til dagsværdi opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger, bankindeståender og deponeringskonti.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.