

# SAT 1 ApS

Tyge Brahes Vej 5  
9000 Aalborg

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**19/05/2020**

---

**Thomas Balling**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

SAT 1 ApS  
Tyge Brahes Vej 5  
9000 Aalborg

CVR-nr: 39136309  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor**

Revisionsfirmaet Iversen & Hald  
Brotorvet 6  
7500 Holstebro  
DK Danmark  
CVR-nr: 36115432  
P-enhed: 1019836211

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2019 for SAT 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aalborg, den 17/04/2020

## Direktion

Thomas Balling

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i SAT 1 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for SAT 1 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, 17/04/2020

Preben Hald , mne357  
registreret revisor  
Revisionsfirmaet Iversen & Hald  
CVR: 36115432

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i ejendomme, som udlejes til privat beboelse.

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets drift er stabil. Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er tilvalgt enkelte regler fra klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

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 eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabets ledelse har valgt at anvende bestemmelserne i Årsregnskabslovens § 32 om at sammendrage posterne nettoomsætning fratrukket ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og efterfølgende til dagsværdi i overensstemmelse med Årsregnskabslovens §38. Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme, baseret på ejendommens forventede afkast (den afkastbaserede metode). De anvendte afkastkrav afhænger af ejendommens beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed samt indretning og lejernes bonitet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Administrationsselskabet betaler koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende skat som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen som "Gæld til tilknyttede virksomheder" eller "Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

### Gældsforpligtelser

Gæld til banker indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til banker til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>187.250</b>	<b>171.215</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>187.250</b>	<b>171.215</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		80.166	745.195
Andre finansielle indtægter .....	1	579	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-52.123	-65.323
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>215.872</b>	<b>851.087</b>
Skat af årets resultat .....		-47.491	-188.074
<b>Årets resultat .....</b>		<b>168.381</b>	<b>663.013</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		168.381	663.013
<b>I alt .....</b>		<b>168.381</b>	<b>663.013</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme .....		4.600.000	4.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>4.600.000</b>	<b>4.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.600.000</b>	<b>4.500.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		23.658	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>23.658</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		23.861	74.748
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>47.519</b>	<b>74.748</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.647.519</b>	<b>4.574.748</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		831.394	663.013
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>881.394</b>	<b>713.013</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		192.781	172.211
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>192.781</b>	<b>172.211</b>
Gæld til banker .....		2.661.876	2.770.251
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		700.000	700.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>3.361.876</b>	<b>3.470.251</b>
Gæld til banker .....		95.900	82.200
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	15.863
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		91.068	96.710
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		24.500	24.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>211.468</b>	<b>219.273</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.573.344</b>	<b>3.689.524</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.647.519</b>	<b>4.574.748</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	50.000	663.013	713.013
Årets resultat .....		168.381	168.381
Egenkapital, ultimo .....	50.000	831.394	881.394

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	579	0
	<b>579</b>	<b>0</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	2019 kr.	29/11 2017- 31/12 2018 kr.
<b>Investeringsejendomme</b>		
Samlet kostpris 1/1	3.754.805	0
Årets tilgang	19.834	3.754.805
<b>SAMLET KOSTPRIS 31/12</b>	<b>3.774.639</b>	<b>3.754.805</b>
Samlede værdireguleringer 1/1	745.195	0
Årets værdiregulering	80.166	745.195
<b>SAMLEDE VÆRDIREGULERINGER 31/12</b>	<b>825.361</b>	<b>745.195</b>
<b>SAMLET VÆRDI 31/12</b>	<b>4.600.000</b>	<b>4.500.000</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 5,0 % pr. 31.12.2019. En forøgelse af afkastkravet med 0,25% vil reducere dagsværdien med 219 t.kr. mens et fald i afkastkravet med 0,25% forøger dagsværdien med 242 t.kr. Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2019 kr.	29/11 2017- 31/12 2018 kr.
Af langfristede gældsforpligtelser forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	2.293.095	2.454.938
	<b>2.293.095</b>	<b>2.454.938</b>

#### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Som sambeskattet selskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for Thomas Balling Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

#### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til banker tkr. 2.758, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 4.600.

#### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0