

**SAAK Ejendomme ApS**

**Skovmærkevej 11**

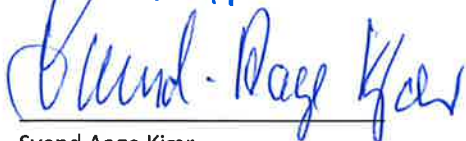
**6470 Sydals**

**CVR-nummer 39579472**

**Årsrapport**

**1. januar 2018 - 30. april 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den *13.9.2019*



Svend Aage Kjær

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

SAAK Ejendomme ApS  
Skovmærkevej 11  
6470 Sydals

Hjemstedskommune:	Sønderborg
CVR-nummer:	39579472
Regnskabsperiode:	1. januar 2018 - 30. april 2019

### Direktion

Svend Aage Kjær

### Revisor

Dansk Revision Sønderborg  
godkendt revisionsanpartsselskab  
Sundsmarkvej 18, 1.  
6400 Sønderborg

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 30. april 2019 for SAAK Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lambjergskov, 13. september 2019

Direktionen:



Svend Aage Kjær

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i SAAK Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SAAK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, 13. september 2019

### Dansk Revision Sønderborg

godkendt revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 30816471



Flemming Wildenradt

Registreret revisor

mne12610

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med udlejning af ejendomme og salg af håndværkerydelser.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2018/19
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK
	<b>Perioden 1. januar - 30. april</b>	
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.629.887</b>
1	Personaleomkostninger	-1.625.274
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-53.840
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.950.774</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	300.000
	Finansielle indtægter	229.424
2	Finansielle omkostninger	-648.754
	<b>Resultat før skat</b>	<b>2.831.444</b>
3	Skat af årets resultat	-683.444
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.148.000</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
	Overført resultat	2.148.000
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>2.148.000</b>

Note	Balance	2018/19 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. april</b>	
	Grunde og bygninger	43.325.029
	Indretning af lejede lokaler	58.689
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	108.443
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>43.492.161</b>
	Andre tilgodehavender	4.050.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>4.050.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>47.542.161</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	408.553
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	119.315
	Andre tilgodehavender	167.968
	Periodeafgrænsningsposter	278.088
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>973.924</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>894.595</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.868.519</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>49.410.680</b>



		2018/19
Note	Balance	DKK
	<b>Passiver pr. 30. april</b>	
	Virksomhedskapital	100.000
	Overkurs ved emission	16.309.634
	Overført resultat	<u>2.148.000</u>
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>18.557.634</u></b>
	Hensættelser til udskudt skat	<u>5.763.620</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b><u>5.763.620</u></b>
	Gæld til realkreditinstitutter	16.804.825
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.750.000
	Selskabsskat	393.347
	Anden gæld	<u>2.091.691</u>
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>23.039.863</u></b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.253.361
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	166.152
	Anden gæld	575.478
	Periodeafgrænsningsposter	<u>54.572</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>2.049.564</u></b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>30.853.046</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>49.410.680</u></b>
6	Eventualforpligtelser	
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

**Noter**

DKK

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>				
	Løn og gager				1.440.861
	Pensioner				119.125
	Andre omkostninger til social sikring				19.656
	Øvrige personaleomkostninger				45.632
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>				<b>1.625.274</b>
	Gennemsnitlig antal beskæftigede				3
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>				
	Renter tilknyttede virksomheder				2.877
	Andre finansielle omkostninger				645.877
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>				<b>648.754</b>
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>				
	Skat af årets resultat				274.032
	Regulering af udskudt skat				409.412
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>				<b>683.444</b>
<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Overført re- sultat</b>	<b>I alt</b>
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	100	16.310	0	16.410
	Årets resultat	0	0	2.148	2.148
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100</b>	<b>16.310</b>	<b>2.148</b>	<b>18.558</b>
	Selskabskapitalen sammensættes således:				
	A-aktier 2 stk., nominel værdi 2.000 kr.				
	B-Aktier 98 stk., nominel værdi 98.000 kr.				
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år				11.639.009

**6 Eventualforpligtelser**

Til sikkerhed for engagement med Nykredit Banker der deponeret skadeløsbrev pålydende 10.500 TDKK.

Selskabet har til fordel for RUHE Holding ApS' bankforbindelse Broager Sparekasse afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende nettotilgodehavendet hos RUHE Holding ApS. Beløbet udgør TDKK 4.050 pr. balancedagen.

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Kontor Syd A/S i en periode af regnskabsåret. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Kontor Syd A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 18.058, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør TDKK 43.325.

Der er indgået aftale om leasing af driftsmidler med en samlet restleasingforpligtelse på 363 TDKK og en tilbagekøbsforpligtelse på 90 TDKK.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 regskabspost 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 eventuelle afdrag samt 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Omsætning fratrukket omkostninger til ejendommenes drift, råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Leasingkontrakter

Leasingydelse på kontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontrakternes løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser og eventualposter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	10 år	0-20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0-20 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Omfatter likvide beholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.