

SAAK Ejendomme ApS

Skovmærkevej 11

6470 Sydals

CVR-nummer 39579472

Årsrapport

1. maj 2019 - 30. april 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 9. oktober 2020

John Senger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
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. maj 2019 - 30. april 2020

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. maj 2019 - 30. april 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sydals, 8. oktober 2020

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. maj 2019 - 30. april 2020 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, 8. oktober 2020

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.

Note	Resultatopgørelse	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
Perioden 1. maj - 30. april			
	Bruttofortjeneste	3.356.268	4.630
1	Personaleomkostninger	-1.260.844	-1.625
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-88.611	-54
	Resultat før finansielle poster	2.006.813	2.951
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	0	300
	Finansielle indtægter	197.518	229
2	Finansielle omkostninger	-533.908	-649
	Resultat før skat	1.670.423	2.831
3	Skat af årets resultat	-372.382	-683
	Årets resultat	1.298.041	2.148
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	430.000	0
	Overført resultat	868.041	2.148
	Resultatdisponering i alt	1.298.041	2.148

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. april			
	Grunde og bygninger	43.325.029	43.325
	Indretning af lejede lokaler	52.721	59
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	347.486	108
	Materielle anlægsaktiver	43.725.236	43.492
	Andre tilgodehavender	3.600.000	4.050
	Deposita	56.269	0
	Finansielle anlægsaktiver	3.656.269	4.050
	Anlægsaktiver i alt	47.381.505	47.542
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	113.163	409
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	20.000	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	119.315	119
	Andre tilgodehavender	200.000	168
	Periodeafgrænsningsposter	113.249	278
	Tilgodehavender	565.727	974
	Likvide beholdninger	275.935	895
	Omsætningsaktiver i alt	841.662	1.869
	Aktiver i alt	48.223.167	49.411

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. april		
	Virksomhedskapital	100.000	100
	Overkurs ved emission	16.309.634	16.310
	Overført resultat	3.016.041	2.148
	Foreslået udbytte	225.000	0
4	Egenkapital i alt	19.650.674	18.558
	Hensættelser til udskudt skat	6.041.754	5.764
	Hensatte forpligtelser	6.041.754	5.764
	Gæld til realkreditinstitutter	13.804.053	16.805
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.300.000	3.750
	Selskabsskat	94.248	393
	Anden gæld	2.202.409	2.092
5	Langfristede gældsforpligtelser	19.400.710	23.040
	Gæld til realkreditinstitutter	965.250	1.253
	Kreditinstitutter	1.101.900	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	353.951	166
	Selskabsskat	324.839	0
	Anden gæld	330.144	575
	Periodeafgrænsningsposter	53.944	55
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.130.028	2.050
	Gældsforpligtelser i alt	22.530.738	25.089
	Passiver i alt	48.223.167	49.411
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2019/20		2018/19			
	DKK		1.000 DKK			
1	Personaleomkostninger					
	Løn og gager	1.073.152		1.441		
	Pensioner	111.762		119		
	Andre omkostninger til social sikring	23.049		20		
	Øvrige personaleomkostninger	52.881		46		
	Personaleomkostninger i alt	1.260.844		1.625		
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	3		3		
2	Finansielle omkostninger					
	Renter tilknyttede virksomheder	2.569		3		
	Andre finansielle omkostninger	531.339		646		
	Finansielle omkostninger i alt	533.908		649		
3	Skat af årets resultat					
	Skat af årets resultat	94.248		274		
	Regulering af udskudt skat	278.134		409		
	Skat af årets resultat i alt	372.382		683		
4	Egenkapital	Virksom-	Overkurs	Overført	Foreslået	I alt
		hedskapi-	ved emis-	resultat	udbytte	
		tal	sion			
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	100	16.310	2.148	0	18.558
	Udbetalt udbytte	0	0	0	-205	-205
	Årets resultat	0	0	868	430	1.298
	Egenkapital ultimo	100	16.310	3.016	225	19.651
	Selskabskapitalen er sammensat således:					
	A-aktier 2 stk., nominel værdi 2.000 kr.					
	B-aktier 98 stk., nominel værdi 98.000 kr.					
5	Langfristede gældsforpligtelser					
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	7.790.431		11.639		

Noter	2019/20	2018/19
	DKK	1.000 DKK

6 Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for engagement med Nykredit Bank er 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 3.600 pr. balancedagen.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet SAAK Ejendomme Holding ApS for danske selskabs-skatte og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabs-skatte og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 14.769, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør TDKK 43.325.

Der er indgået aftale om leasing af driftsmidler med en samlet restleasingforpligtelse på 133 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 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 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

Leasingydelser på kontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens 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 finansiell 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.

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.

Investerings ejendomme måles til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens §38.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme 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 markedsf forhold 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. Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 6,25 % - 10 %.

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 nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Svend Aage Kjær

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-763425678461

IP: 5.206.xxx.xxx

2020-10-10 22:41:43Z

NEM ID 

Flemming v. Wildenradt

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Sønderborg

Serienummer: CVR:30816471-RID:1222849754448

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-10-12 07:29:29Z

NEM ID 

John Senger

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-875948151681

IP: 178.132.xxx.xxx

2020-10-12 07:32:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JOOGF-LBJAM-AS82S-PH6BY-7OTZX-A123J

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>