

SAAK Ejendomme ApS

Skovmærkevej 11

6470 Sydals

CVR-nummer 39579472

Årsrapport

1. maj 2021 - 30. april 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 29. september 2022

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
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

SAAK Ejendomme ApS
Skovmærkevej 11
6470 Sydals

Hjemstedskommune: Sønderborg
CVR-nummer: 39579472
Regnskabsperiode: 1. maj 2021 - 30. april 2022

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 2021 - 30. april 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sydals, 28. september 2022

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 2021 - 30. april 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, 28. september 2022

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	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	Perioden 1. maj - 30. april		
	Bruttofortjeneste	5.396.880	4.162
1	Personaleomkostninger	-2.404.342	-1.829
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-111.054	-102
	Resultat før finansielle poster	2.881.484	2.230
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14.481	24
	Finansielle indtægter	467.269	201
2	Finansielle omkostninger	-519.856	-530
	Resultat før skat	2.843.378	1.925
3	Skat af årets resultat	215.416	-435
	Årets resultat	3.058.794	1.490
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	2.000.000	500
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	14.481	24
	Overført resultat	1.044.313	966
	Resultatdisponering i alt	3.058.794	1.490

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. april			
	Grunde og bygninger	13.690.370	44.748
	Indretning af lejede lokaler	40.784	47
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	315.585	301
	Materielle anlægsaktiver	14.046.739	45.095
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	592.655	70
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.410.198	1.000
	Andre tilgodehavender	3.064.962	3.038
	Deposita	83.214	58
	Finansielle anlægsaktiver	15.151.029	4.165
	Anlægsaktiver i alt	29.197.768	49.261
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	93.335	44
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	30
	Tilgodehavende skattekonto	8.000.000	0
	Andre tilgodehavender	0	337
	Periodeafgrænsningsposter	74.331	108
	Tilgodehavender	8.167.666	519
	Likvide beholdninger	299.783	3.412
	Omsætningsaktiver i alt	8.467.449	3.931
	Aktiver i alt	37.665.218	53.192

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
Passiver pr. 30. april			
5	Virksomhedskapital	100.000	100
	Overkurs ved emission	16.309.634	16.310
6	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	38.558	24
	Overført resultat	5.025.987	3.982
	Foreslået udbytte	2.000.000	500
	Egenkapital i alt	23.474.179	20.915
	Hensættelser til udskudt skat	1.925.985	6.321
	Hensatte forpligtelser	1.925.985	6.321
	Gæld til realkreditinstitutter	6.149.732	21.560
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	4.179.391	156
	Anden gæld	792.983	2.173
7	Langfristede gældsforpligtelser	11.122.106	23.889
	Gæld til realkreditinstitutter	392.844	1.370
	Kreditinstitutter	0	19
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	97.729	275
	Gæld til tilknyttede virksomheder	114.750	0
	Selskabsskat	0	94
	Anden gæld	533.725	304
	Periodeafgrænsningsposter	3.900	4
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.142.947	2.067
	Gældsforpligtelser i alt	12.265.054	25.955
	Passiver i alt	37.665.218	53.192
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapit al	Overkurs ved emission	Reserver for nettoops krivninge r	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. maj - 30. april						
Saldo primo	100	16.310	24	3.982	500	20.915
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	-500	-500
Årets resultat	0	0	14	1.044	2.000	3.059
Egenkapital ultimo	100	16.310	39	5.026	2.000	23.474

Noter	2021/22	2020/21	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	2.207.345	1.640
	Pensioner	107.189	114
	Andre omkostninger til social sikring	46.783	30
	Øvrige personaleomkostninger	43.024	45
	Personaleomkostninger i alt	2.404.342	1.829
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 6 beskæftigede (sidste år 5).		
2	Finansielle omkostninger		
	Renter tilknyttede virksomheder	0	4
	Andre finansielle omkostninger	519.856	526
	Finansielle omkostninger i alt	519.856	530
3	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	4.179.391	156
	Regulering af udskudt skat	-4.394.807	279
	Regulering af tidl. års skat	0	0
	Skat af årets resultat i alt	-215.416	435
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
	Kostpris 1. maj	45.762	0
	Tilgang i årets løb	508.335	46
	Kostpris 30. april	554.097	46
	Værdireguleringer 1. maj	24.077	0
	Årets resultatandel	14.481	24
	Værdireguleringer 30. april	38.558	24
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	592.655	70

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Havbjerg Boliger A/S	6400 Sønderborg	100%
Kærvej 36 ApS	6400 Sønderborg	100%

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
5 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	100.000	100
Virksomhedskapital i alt	100.000	100

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Datterselskabsreserver, primo	24.077	0
Årets henlæggelse til reserve (via resultatdisponering)	14.481	24
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt	38.558	24

7 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.539.840	15.861

8 Eventualforpligtelser		
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet JYK Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 6.543, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør TDKK 13.690.		

Der er indgået aftale om leasing af driftsmidler med en månedsvise ydelse på kr. 6.359

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 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab

Anvendt regnskabspraksis

indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens §38, 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, "normalindtjeningsmodellen", 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. Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 6,25 % - 7,13 %.

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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative regnskabsmæssige indre værdi i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den negative regnskabsmæssige indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes den resterende del af den negative regnskabsmæssige indre værdi under hensatte forpligtelser i det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede.

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.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

2022-09-28 18:02:16 UTC

NEM ID 

Flemming v. Wildenradt

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Sønderborg

Serienummer: CVR:30816471-RID:1222849754448

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-09-29 06:43:15 UTC

NEM ID 

John Senger

Dirigent

Serienummer: 8cbeeb02-0ee0-47e9-9bb4-3ed3af5fd824

IP: 178.132.xxx.xxx

2022-09-29 06:57:54 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: UC48I-T8N1X-MPLET-FHHT1W-EDJIP-5LDDL

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>