

SAAK Ejendomme ApS

Skovmærkevej 11

6470 Sydals

CVR-nummer 39579472

Årsrapport

1. maj 2022 - 30. april 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 6. september 2023

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 2022 - 30. april 2023

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 2022 - 30. april 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sydals, 6. september 2023

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 2022 - 30. april 2023 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 revisorers 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, 6. september 2023

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. 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	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
Perioden 1. maj - 30. april			
	Bruttofortjeneste	2.515.813	5.397
1	Personaleomkostninger	-2.582.871	-2.404
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-143.370	-111
	Resultat før finansielle poster	-210.427	2.881
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	186.830	14
	Finansielle indtægter	784.246	467
	Finansielle omkostninger	-135.442	-520
	Resultat før skat	625.206	2.843
2	Skat af årets resultat	-98.160	215
	Årets resultat	527.046	3.059
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	0	2.000
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	186.830	14
	Overført resultat	340.216	1.044
	Resultatdisponering i alt	527.046	3.059

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. april			
	Grunde og bygninger	13.690.370	13.690
	Indretning af lejede lokaler	34.816	41
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	218.184	316
	Materielle anlægsaktiver	13.943.369	14.047
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	779.485	593
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.225.000	11.410
	Andre tilgodehavender	3.500.000	3.065
	Deposita	86.162	83
	Finansielle anlægsaktiver	19.590.647	15.151
	Anlægsaktiver i alt	33.534.016	29.198
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	224.353	93
	Tilgodehavende skattekonto	0	8.000
	Periodeafgrænsningsposter	80.437	74
	Tilgodehavender	304.790	8.168
	Likvide beholdninger	1.925.281	300
	Omsætningsaktiver i alt	2.230.072	8.467
	Aktiver i alt	35.764.088	37.665

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
Passiver pr. 30. april			
4	Virksomhedskapital	100.000	100
	Overkurs ved emission	16.309.634	16.310
5	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	225.388	39
	Overført resultat	5.366.203	5.026
	Foreslået udbytte	0	2.000
	Egenkapital i alt	22.001.225	23.474
	Hensættelser til udskudt skat	2.006.257	1.926
	Hensatte forpligtelser	2.006.257	1.926
	Gæld til realkreditinstitutter	5.854.152	6.150
	Selskabsskat	17.888	4.179
	Anden gæld	825.764	793
6	Langfristede gældsforpligtelser	6.697.805	11.122
	Gæld til realkreditinstitutter	322.438	393
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	79.668	98
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	115
	Selskabsskat	4.179.391	0
	Anden gæld	473.404	534
	Periodeafgrænsningsposter	3.900	4
	Kortfristede gældsforpligtelser	5.058.801	1.143
	Gældsforpligtelser i alt	11.756.605	12.265
	Passiver i alt	35.764.088	37.665
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overkurs ved emis- sion	Reserver for netto- opskriv- ninger	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	39	5.026	2.000	23.474
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	-2.000	-2.000
Årets resultat	0	0	187	340	0	527
Egenkapital ultimo	100	16.310	225	5.366	0	22.001

Noter	2022/23	2021/22	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	2.359.298	2.207
	Pensioner	131.432	107
	Andre omkostninger til social sikring	56.261	47
	Øvrige personaleomkostninger	35.880	43
	Personaleomkostninger i alt	2.582.871	2.404
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 7 beskæftigede (sidste år 6).		
2	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	17.888	4.179
	Regulering af udskudt skat	80.272	-4.395
	Skat af årets resultat i alt	98.160	-215
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
	Kostpris 1. maj	554.097	46
	Tilgang i årets løb	0	508
	Kostpris 30. april	554.097	554
	Værdireguleringer 1. maj	38.558	24
	Årets resultatandel	186.830	14
	Værdireguleringer 30. april	225.388	39
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	779.485	593
	Navn	Hjemsted	Ejerandel
	Havbjerg Boliger A/S	6400 Sønderborg	100%
	Kærvej 36 ApS	6400 Sønderborg	100%
4	Virksomhedskapital		
	Virksomhedskapital, primo	100.000	100
	Virksomhedskapital i alt	100.000	100
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
5 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Datterselskabsreserver, primo	38.558	24
Årets henlæggelse til reserve (via resultatdisponering)	186.830	14
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt	225.388	39
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.422.275	4.540
7 Eventualforpligtelser		
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet JYK Holding ApS for danske selskabsskatter og kilde-skatte på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kilde-skatte inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 6.176, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør TDKK 13.690.		

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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".

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Leasingkontrakter

Leasingydelser 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 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.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Investeringsjendomme 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, "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 markedforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes 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 ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes 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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Deposita måles til kostpris.

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: 7128ebff-4c79-4444-aaf2-b32646922ad1

IP: 5.206.xxx.xxx

2023-09-06 15:42:23 UTC



Flemming v. Wildenradt

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Sønderborg

Serienummer: CVR:30816471-RID:1222849754448

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-09-06 15:44:01 UTC



John Senger

Dirigent

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

IP: 46.32.xxx.xxx

2023-09-06 18:19:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3WZ4V-EFQLI-A7EDJ-BUBGC-8W6HX-M3CPO

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>