



## Sah Ejendomme ApS

Papirfabrikken 74  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 40905022

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
09.02.2022

---

**Henrik Dissing Dalsgaard**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Sah Ejendomme ApS

Papirfabrikken 74

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 40905022

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Henrik Dissing Dalsgaard, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Sah Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 09.02.2022

**Direktion**

**Henrik Dissing Dalsgaard**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Sah Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sah Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige 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 revisoreres 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 den daglige 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, den daglige 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.

Silkeborg, den 09.02.2022

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Bo Blaabjerg Odgaard**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32122

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er udlejning af boliger og dermed beslægtet virksomhed.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

Sammenligningstillene omfatter perioden 04.11.2019 - 31.12.2020.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>368.804</b>	<b>205.019</b>
Af- og nedskrivninger		(51.054)	(59.128)
<b>Driftsresultat</b>		<b>317.750</b>	<b>145.891</b>
Andre finansielle omkostninger		(42.478)	(30.192)
<b>Resultat før skat</b>		<b>275.272</b>	<b>115.699</b>
Skat af årets resultat	1	(62.707)	(26.452)
<b>Årets resultat</b>		<b>212.565</b>	<b>89.247</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		212.565	89.247
<b>Resultatdisponering</b>		<b>212.565</b>	<b>89.247</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		2.166.070	3.705.954
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>2.166.070</b>	<b>3.705.954</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.166.070</b>	<b>3.705.954</b>
Udskudt skat		6.000	5.000
Andre tilgodehavender		35.138	19.525
Periodeafgrænsningsposter		0	16.043
<b>Tilgodehavender</b>		<b>41.138</b>	<b>40.568</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>76.280</b>	<b>142.487</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>117.418</b>	<b>183.055</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.283.488</b>	<b>3.889.009</b>



**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		301.812	89.247
<b>Egenkapital</b>		<b>341.812</b>	<b>129.247</b>
Bankgæld		1.405.469	2.497.238
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>1.405.469</b>	<b>2.497.238</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	78.000	126.000
Deposita		44.250	64.550
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.250	10.782
Gæld til tilknyttede virksomheder		330.000	1.029.740
Skyldige sambeskatningsbidrag		63.707	31.452
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>536.207</b>	<b>1.262.524</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.941.676</b>	<b>3.759.762</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.283.488</b>	<b>3.889.009</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	89.247	129.247
Årets resultat	0	212.565	212.565
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>301.812</b>	<b>341.812</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	63.707	31.452
Ændring af udskudt skat	(1.000)	(5.000)
	<b>62.707</b>	<b>26.452</b>

## 2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	3.765.082
Afgange	(1.529.203)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.235.879</b>
Af- og nedskrivninger primo	(59.128)
Årets afskrivninger	(51.054)
Tilbageførsel ved afgang	40.373
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(69.809)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.166.070</b>

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Bankgæld	78.000	126.000	1.405.469	1.106.474
	<b>78.000</b>	<b>126.000</b>	<b>1.405.469</b>	<b>1.106.474</b>

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HDD Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.650 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.166 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomheds-sammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.