

Saga Ejendomme ApS

Svendborgvej 9,

8940 Randers SV

CVR-nr. 41259078

Årsrapport

12. marts 2020 - 31. december 2020

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. maj 2021

Erik Dybdahl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Saga Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 12. marts 2020 - 31. december 2020 for Saga Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12. marts 2020 - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 3. maj 2021

Direktion

Allan Simonsen
Direktør

Saga Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Saga Ejendomme ApS Svendborgvej 9, 8940 Randers SV
CVR-nr.	41259078
Stiftelsesdato	12. marts 2020
Hjemsted	Randers
Regnskabsår	12. marts 2020 - 31. december 2020
Direktion	Allan Simonsen, Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 12. marts 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 150.396, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 19.428.896, og en egenkapital på kr. 275.396.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Saga Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 fordele 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter regnskabsårets huslejeindtægter m.v. ved udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter regnskabsårets omkostninger til drift og vedligehold af ejendomme.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af den forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter med sikkerhed i investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst,

Saga Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Saga Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.
Bruttofortjeneste		289.645
Driftsresultat		289.645
Finansielle omkostninger	1	-96.830
Resultat før skat		192.815
Skat af årets resultat	2	-42.419
Årets resultat		150.396
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		150.396
Resultatdisponering		150.396

Saga Ejendomme ApS

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.
Aktiver		
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		7.538.230
Investeringsejendomme	3	<u>11.479.133</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>19.017.363</u>
Anlægsaktiver		<u>19.017.363</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>13.179</u>
Tilgodehavender		<u>13.179</u>
Likvide beholdninger		<u>398.354</u>
Omsætningsaktiver		<u>411.533</u>
Aktiver		<u>19.428.896</u>

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		125.000
Overført resultat		150.396
Egenkapital		275.396
Hensættelser til udskudt skat		30.127
Hensatte forpligtelser		30.127
Gæld til realkreditinstitutter		14.681.911
Anden gæld		257.263
Langfristede gældsforpligtelser	4	14.939.174
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		282.555
Gæld til banker		1.500.208
Leverandører af varer og tjenesteydelser		983
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.334.268
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		12.292
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		53.893
Kortfristede gældsforpligtelser		4.184.199
Gældsforpligtelser		19.123.373
Passiver		19.428.896
Eventualforpligtelser	5	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6	

Saga Ejendomme ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 12. marts 2020	125.000	0	125.000
Årets resultat	0	150.396	150.396
Egenkapital 31. december 2020	125.000	150.396	275.396

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter à 1.000 kr.

Noter

1. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	44.456
Andre finansielle omkostninger	52.374
	96.830

2. Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst	12.292
Regulering af udskudt skat	30.127
	42.419

3. Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på 1.136 kvm. beliggende i Randers. Ejendommene er fuldt udlejet.

Den årlige leje udgør i gennemsnit 741 kr. pr. kvm.

Dagsværdien af investeringsejendommene fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og følgende afkastkrav:

Boligejendomme beliggende i Randers: 4,55 - 4,66 %.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	14.681.911	282.555	13.696.099
Anden gæld	257.263	0	257.263
	14.939.174	282.555	13.953.362

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Indestående i Grundejernes Investeringsfond udgør 191.790 kr. Beløbet frigives i henhold til boliglovgivningens bestemmelser.

Gæld til realkreditinstitutter 15.093.027 kr. er sikret ved pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på 19.017.363 kr.