

Saga Ejendomme ApS

Svendborgvej 9

8940 Randers SV

CVR-nr. 41259078

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. april 2023

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 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 30. april 2023

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	1. januar 2022 - 31. december 2022
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 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 382.231, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 23.585.587, og en egenkapital på kr. 877.370.

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Indestående i Grundejernes Investeringsfond indgår under regnskabsposten Andre tilgodehavender. I tidligere regnskabsår indgik indeståendet under Likvide beholdninger.

Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med ændringen i anvendt regnskabspraksis.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme 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 ejendommens 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 gældsmetode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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, 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.

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		805.064	564.871
Driftsresultat		805.064	564.871
Andre finansielle indtægter		3.392	4.060
Finansielle omkostninger	1	-318.417	-287.208
Resultat før skat		490.039	281.723
Skat af årets resultat	2	-107.808	-61.980
Årets resultat		382.231	219.743
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		382.231	219.743
Resultatdisponering		382.231	219.743

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		3.412.350	0
Investeringsjendomme	3	19.442.343	19.371.670
Materielle anlægsaktiver		22.854.693	19.371.670
Anlægsaktiver		22.854.693	19.371.670
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	3.409
Andre tilgodehavender		708.364	823.868
Periodeafgrænsningsposter		22.530	21.843
Tilgodehavender		730.894	849.120
Omsætningsaktiver		730.894	849.120
Aktiver		23.585.587	20.220.790

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		752.370	370.139
Egenkapital		877.370	495.139
Hensættelser til udskudt skat		142.023	95.516
Hensatte forpligtelser		142.023	95.516
Gæld til realkreditinstitutter		17.525.595	14.366.578
Anden gæld		440.125	425.362
Langfristede gældsforpligtelser	4	17.965.720	14.791.940
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		249.383	285.934
Gæld til banker		926.931	2.007.718
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.199	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.245.443	2.431.606
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		61.301	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		111.217	112.937
Kortfristede gældsforpligtelser		4.600.474	4.838.195
Gældsforpligtelser		22.566.194	19.630.135
Passiver		23.585.587	20.220.790
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Saga Ejendomme ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	370.139	495.139
Årets resultat	0	382.231	382.231
Egenkapital 31. december 2022	125.000	752.370	877.370

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter à 1.000 kr.

Selskabskapitalen er uændret i perioden siden selskabets stiftelse.

Noter

	2022	2021
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	73.246	70.047
Andre finansielle omkostninger	245.171	217.161
	318.417	287.208
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	61.301	-3.409
Regulering af udskudt skat	46.507	65.389
	107.808	61.980

3. Investerings ejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme på 1.895 kvm. beliggende i Randers. Ejendommene er fuldt udlejet.

Den årlige leje udgør i gennemsnit 737 kr. pr. kvm.

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

Boligejendomme beliggende i Randers: 3,11 - 4,81 % (2020: 3,75 - 4,60 %).

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	17.525.595		16.694.594
Anden gæld	440.125	0	440.125
	17.965.720	0	17.134.719

5. Eventualforpligtelser

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

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Gæld til realkreditinstitutter 17.997.969 kr. er sikret ved pant i investeringsejendomme og forudbetalinger for materiale anlægsaktiver med en bogført værdi på 22.854.693 kr.