

# Saga Ejendomme ApS

Svendborgvej 9

8940 Randers SV

CVR-nr. 41259078

## Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. juni 2024

---

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 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 28. juni 2027

### **Direktion**

Allan Simonsen  
Direktør

## Saga Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Saga Ejendomme ApS Svendborgvej 9 8940 Randers SV
CVR-nr.	41259078
Stiftelsesdato	12. marts 2020
Hjemsted	Randers
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	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 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 134.795, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 23.991.611, og en egenkapital på kr. 1.012.165.

### 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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

### 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 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	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.093.914</b>	<b>805.064</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.093.914</b>	<b>805.064</b>
Andre finansielle indtægter		5.441	3.392
Finansielle omkostninger	1	-926.543	-318.417
<b>Resultat før skat</b>		<b>172.812</b>	<b>490.039</b>
Skat af årets resultat	2	-38.017	-107.808
<b>Årets resultat</b>		<b>134.795</b>	<b>382.231</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		134.795	382.231
<b>Resultatdisponering</b>		<b>134.795</b>	<b>382.231</b>

Saga Ejendomme ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	3.412.350
Investeringsjendomme	3	23.194.038	19.442.343
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>23.194.038</b>	<b>22.854.693</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>23.194.038</b>	<b>22.854.693</b>
Andre tilgodehavender		768.354	708.364
Periodeafgrænsningsposter		29.219	22.530
<b>Tilgodehavender</b>		<b>797.573</b>	<b>730.894</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>797.573</b>	<b>730.894</b>
<b>Aktiver</b>		<b>23.991.611</b>	<b>23.585.587</b>

**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		887.165	752.370
<b>Egenkapital</b>		<b>1.012.165</b>	<b>877.370</b>
Hensættelser til udskudt skat		180.040	142.023
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>180.040</b>	<b>142.023</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.336.108	17.525.595
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>17.336.108</b>	<b>17.525.595</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		215.932	249.383
Gæld til banker		1.251.928	926.931
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.128	6.199
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.404.184	3.245.443
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	61.301
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		82.461	111.217
Deposita		498.665	440.125
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.463.298</b>	<b>5.040.599</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>22.799.406</b>	<b>22.566.194</b>
<b>Passiver</b>		<b>23.991.611</b>	<b>23.585.587</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Saga Ejendomme ApS

### Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	752.370	877.370
Årets resultat	0	134.795	134.795
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>887.165</b>	<b>1.012.165</b>

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter à 1.000 kr.

Selskabskapitalen er uændret i perioden siden selskabets stiftelse.

## Noter

	2023	2022
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	97.440	73.246
Andre finansielle omkostninger	829.103	245.171
	<b>926.543</b>	<b>318.417</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	61.301
Regulering af udskudt skat	38.017	46.507
	<b>38.017</b>	<b>107.808</b>

## 3. Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme på 2.311 kvm. beliggende i Randers. Ejendommene er fuldt udlejet.

Den årlige leje udgør i gennemsnit 728 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: 3,42 - 4,87 % (2020: 3,11 - 4,81 %).

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	17.336.108	215.932	16.591.407
	<b>17.336.108</b>	<b>215.932</b>	<b>16.591.407</b>

## 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 17.766.631 kr. er sikret ved pant i investeringsejendomme og forudbetalinger for materiale anlægsaktiver med en bogført værdi på 23.194.038 kr.