

# Saga Ejendomme ApS

Svendborgvej 9

8940 Randers SV

CVR-nr. 41259078

## Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. maj 2022

---

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 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 12. maj 2022

### **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 2021 - 31. december 2021
<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 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 219.743, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 20.220.790, og en egenkapital på kr. 495.139.

### 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 2021 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 ejendommenes 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 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 investerings ejendomme 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

### **Anvendt regnskabspraksis**

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	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>564.871</b>	<b>289.645</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>564.871</b>	<b>289.645</b>
Andre finansielle indtægter		4.060	0
Finansielle omkostninger	1	-287.208	-96.830
<b>Resultat før skat</b>		<b>281.723</b>	<b>192.815</b>
Skat af årets resultat	2	-61.980	-42.419
<b>Årets resultat</b>		<b>219.743</b>	<b>150.396</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		219.743	150.396
<b>Resultatdisponering</b>		<b>219.743</b>	<b>150.396</b>

Saga Ejendomme ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	7.538.230
Investerings ejendomme	3	19.371.670	11.479.133
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>19.371.670</b>	<b>19.017.363</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.371.670</b>	<b>19.017.363</b>
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		3.409	0
Andre tilgodehavender		9.896	0
Periodeafgrænsningsposter		21.843	13.179
<b>Tilgodehavender</b>		<b>35.148</b>	<b>13.179</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>813.972</b>	<b>398.354</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>849.120</b>	<b>411.533</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.220.790</b>	<b>19.428.896</b>

**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		370.139	150.396
<b>Egenkapital</b>		<b>495.139</b>	<b>275.396</b>
Hensættelser til udskudt skat		95.516	30.127
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>95.516</b>	<b>30.127</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.366.578	14.681.911
Anden gæld		425.362	257.263
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>14.791.940</b>	<b>14.939.174</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		285.934	282.555
Gæld til banker		2.007.718	1.500.208
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	983
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.431.606	2.334.268
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	12.292
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		112.937	53.893
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.838.195</b>	<b>4.184.199</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.630.135</b>	<b>19.123.373</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.220.790</b>	<b>19.428.896</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 2021	125.000	150.396	275.396
Årets resultat	0	219.743	219.743
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>370.139</b>	<b>495.139</b>

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter à 1.000 kr.

Selskabskapitalen er uændret i perioden siden selskabets stiftelse.

## Noter

### 1. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	70.047	44.456
Andre finansielle omkostninger	217.161	52.374
	<b>287.208</b>	<b>96.830</b>

### 2. Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst	-3.409	12.292
Regulering af udskudt skat	65.389	30.127
	<b>61.980</b>	<b>42.419</b>

### 3. Investeringsejendomme

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

Den årlige leje udgør i gennemsnit 731 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: 3,75 - 4,60% (2020: 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	14.366.578	285.934	13.375.539
Anden gæld	425.362	0	425.362
	<b>14.791.940</b>	<b>285.934</b>	<b>13.800.901</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

Indestående i Grundejernes Investeringsfond udgør 813.972 kr. Beløbet frigives i henhold til boliglovgivningens bestemmelser.

Gæld til realkreditinstitutter 14.807.676 kr. er sikret ved pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på 19.371.670 kr.