



Tlf.: 46 37 30 33
roskilde@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rabalderstræde 7, 2. sal
DK-4000 Roskilde
CVR-nr. 20 22 26 70

SAFRETO 1 APS
RØNØS ALLE 4, 4000 ROSKILDE
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. september 2023

Lasse Sixhøj Hockerup

CVR-NR. 42 71 72 07

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Safreto 1 ApS Rønøs Alle 4 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 42 71 72 07
	Stiftet: 30. september 2021
	Kommune: Roskilde
	Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Direktion	Lasse Sixhøj Hockerup
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Safreto 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 15. september 2023

Direktion:

Lasse Sixhøj Hockerup

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Safreto 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Safreto 1 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Roskilde, den 15. september 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan R. Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33210

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendomme og at udøve enhver aktivitet som efter direktionens skøn er forbundet hermed.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		513.656	224.468
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.112.126	337.230
DRIFTSRESULTAT		3.625.782	561.698
Andre finansielle omkostninger.....		-320.563	-81.709
RESULTAT FØR SKAT		3.305.219	479.989
Skat af årets resultat.....	1	-730.265	-102.480
ÅRETS RESULTAT		2.574.954	377.509
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.574.954	377.509
I ALT		2.574.954	377.509

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		15.333.231	4.254.155
Materielle anlægsaktiver.....	2	15.333.231	4.254.155
ANLÆGSAKTIVER.....		15.333.231	4.254.155
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		37.223	55.613
Tilgodehavender.....		37.223	55.613
Likvide beholdninger.....		408.347	137.052
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		445.570	192.665
AKTIVER.....		15.778.801	4.446.820
PASSIVER			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		2.952.463	377.509
EGENKAPITAL.....		2.992.463	417.509
Hensættelse til udskudt skat.....		762.246	77.579
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		762.246	77.579
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.844.499	2.222.766
Selskabsskat.....		45.598	24.901
Deposita.....		303.170	194.457
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	6.193.267	2.442.124
Gæld til pengeinstitutter.....		168.827	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		116.116	49.812
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		624.901	0
Gæld til associerede virksomheder.....		2.200.000	200.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.200.000	1.200.000
Anden gæld.....		1.520.981	59.796
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.830.825	1.509.608
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		12.024.092	3.951.732
PASSIVER.....		15.778.801	4.446.820
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 30. juni 2022.....	40.000	38.574	78.574
Praksisændring.....		338.935	338.935
Korrigeret egenkapital 1. juli 2022.....	40.000	377.509	417.509
Forslag til resultatdisponering.....		2.574.954	2.574.954
Egenkapital 30. juni 2023.....	40.000	2.952.463	2.992.463

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	42.480	24.901		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	3.118	0		
Regulering af udskudt skat.....	684.667	77.579		
	730.265	102.480		
 Materielle anlægsaktiver			 2	
		Investeringseje domme		
Kostpris 1. juli 2022.....		3.916.925		
Tilgang.....		7.966.950		
Kostpris 30. juni 2023.....		11.883.875		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2022.....		337.230		
Årets værdireguleringer.....		3.112.126		
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023.....		3.449.356		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....		15.333.231		
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:				
	Erhvervsejendom	Boligejendom	Blandet ejendom	Total
Dagsværdi 30. juni 2023.....	4.100.783	1.293.096	9.939.352	15.333.231
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-153.373	11.246	3.254.252	3.112.126

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

2

Dagsværdi for erhvervsejendom

Erhvervsejendommen består af kontorbygning i Galten, som blev anskaffet i 2021. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det normaliserede driftsafkast vurderes at udgøre 338 tkr. hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje svarende til 545 tkr. Der forventes ikke tomgang, altså en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 8,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 8,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervsejendomme i samme område.

Dagsværdi for boligejendom

Boligejendommen består af en udlejningsejendom nær Roskilde, som blev anskaffet i regnskabsåret. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det normaliserede driftsafkast vurderes at udgøre 110 tkr. samlet set for ejendommene, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 180 tkr. Der forventes ikke tomgang, altså en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i på 8,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 8,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Roskilde omegn.

Dagsværdi for blandet ejendom

Ejendom med blandet benyttelse i form af både butik og bolig, beliggende i Roskilde, som blev anskaffet i regnskabsåret. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det normaliserede driftsafkast vurderes at udgøre 427 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 497 tkr. Der forventes ikke tomgang, altså en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 3,75-5,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,75-5,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Roskilde.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					3
	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.013.326	168.827	5.223.930	2.222.766	
Selskabsskat.....	45.598	0	0	24.901	
Deposita.....	303.170	0	0	194.457	
	6.362.094	168.827	5.223.930	2.442.124	
 Eventualposter mv.					 4
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SARTOBI ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 5
Til sikkerhed for realkreditgæld på 6.013 tkr. har virksomheden stillet virksomhedspant på nominelt 3.594 tkr. Virksomhedspantet omfatter selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør: 12.446 tkr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Safreto 1 ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder.

Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investerings-ejendomme til dagsværdier vurderes bedre at opnå et retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling og resultat, hvorfor regnskabs-praksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 30. juni 2023:

- Årets resultat for 2022/23 er forøget med 2.451 tkr. efter skat, som følge af indregnet dagsværdiregulering og ændring i afskrivninger. For 2021/22 er årets resultat efter skat ændret med 339 tkr.
- Balancesummen ultimo 2022/23 er forøget med 3.691 tkr. som kan henføres til posten investeringsejendomme. Balancesummen ultimo 2021/22 er forøget med 416 tkr.
- Egenkapitalen pr. 30 juni 2022/23 er forøget med 2.790 tkr. som følge af praksisændring med tilbagevirkende kraft. Egenkapitalen er ultimo 2021/22 forøget med 339 tkr. Egenkapitalen forøges samlet med 3.128 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Dagsværdien for ubebyggede grunde måles til vurderet handelsværdi.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.