



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 2023 - 30. JUNI 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. november 2024

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 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

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 2023 - 30. juni 2024
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 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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 14. november 2024

Direktion:

Lasse Sixhøj Hockerup

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Safreto 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Safreto 1 ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 14. november 2024

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.

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	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		968.235	513.656
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.107.841	3.112.126
DRIFTSRESULTAT		2.076.076	3.625.782
Andre finansielle indtægter.....		1.433	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-476.017	-320.563
RESULTAT FØR SKAT		1.601.492	3.305.219
Skat af årets resultat.....	2	-352.334	-730.265
ÅRETS RESULTAT		1.249.158	2.574.954
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.249.158	2.574.954
I ALT		1.249.158	2.574.954

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		17.004.822	15.333.231
Materielle anlægsaktiver.....	3	17.004.822	15.333.231
ANLÆGSAKTIVER.....		17.004.822	15.333.231
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		23.500	37.223
Tilgodehavender.....		23.500	37.223
Likvide beholdninger.....		0	408.347
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		23.500	445.570
AKTIVER.....		17.028.322	15.778.801
PASSIVER			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		4.201.621	2.952.463
EGENKAPITAL.....		4.241.621	2.992.463
Hensættelse til udskudt skat.....		1.005.972	762.246
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.005.972	762.246
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.720.518	5.844.499
Selskabsskat.....		111.726	45.598
Deposita.....		297.170	303.170
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	6.129.414	6.193.267
Gæld til pengeinstitutter.....		173.183	168.827
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		31.185	116.116
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		600.000	624.901
Gæld til associerede virksomheder.....		2.200.000	2.200.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.063.104	1.200.000
Anden gæld.....		1.553.029	1.520.981
Periodeafgrænsningsposter.....		30.814	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.651.315	5.830.825
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		11.780.729	12.024.092
PASSIVER.....		17.028.322	15.778.801
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	40.000	2.952.463	2.992.463
Forslag til resultatdisponering.....		1.249.158	1.249.158
Egenkapital 30. juni 2024.....	40.000	4.201.621	4.241.621

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note	
Andre finansielle omkostninger			1	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	476.017	320.563		
	476.017	320.563		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	108.608	42.480		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	3.118		
Regulering af udskudt skat.....	243.726	684.667		
	352.334	730.265		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Investeringseje domme		
kr.				
Kostpris 1. juli 2023.....		11.883.875		
Tilgang.....		563.750		
Kostpris 30. juni 2024.....		12.447.625		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2023.....		3.449.356		
Årets værdireguleringer.....		1.107.841		
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024.....		4.557.197		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....		17.004.822		
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:				
kr.	Erhvervsejendom	Boligejendom	Blandet ejendom	Total
Dagsværdi 30. juni 2024.....	4.345.332	2.304.732	10.354.758	17.004.822
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	244.549	616.636	246.656	1.107.841

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

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 369 tkr. hvilket bygger på en årlig leje på 491 tkr.. Der er i det normaliserede driftsafkast, og derved også den årlige leje, en indregnet forventet tomgang med 10%, altså en udlejningsprocent på 90%.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 8,50 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 8,50 % svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervsejendomme i samme område.

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af to udlejningsejendomme nær Roskilde, som blev anskaffet i sidste regnskabsår og 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 179 tkr. samlet set for ejendommene, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 324 tkr. Der forventes ikke tomgang, altså en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat mellem 7-8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstyperne, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet mellem 7-8% 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, beligende i Roskilde, som blev anskaffet i sidste regnskabsår. 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 389 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 484 tkr. Der forventes ikke tomgang, altså en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat for erhvervsdelen på 5,50 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,50 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Roskilde. Bolighederne er værdiansat ud fra en afkastkrav på 3,00% som er relativt lavt i forhold til generelle udlejningsejendomme til beboelse i Roskilde. Da selskabets lejligheder er udstykket til ejerlejligheder og som forventes at kunne opsiges med kort varsel er der også skelet til kvadratmeterpriserne for ejerlejligheder i Roskilde som i juni udgjorde ca. 31 t.kr.. De af selskabet ejede ejerlejligheder til beboelse medfører den foretagne værdiansættelse en kvadratmeterpris på ca. 24 t.kr.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.869.909	149.391	5.059.822	6.013.326	
Selskabsskat.....	111.726	0	0	45.598	
Deposita.....	297.170	0	0	303.170	
	6.278.805	149.391	5.059.822	6.362.094	
 Eventualposter mv.					 5
Hæftelse i sambeskatningen					
<p>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.</p>					
<p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SARTOBI ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p>					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
<p>Til sikkerhed for realkreditgæld på 5.721 tkr. har virksomheden stillet virksomhedspant på nominelt 6.105 tkr. Virksomhedspantet omfatter selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør: 15.964 tkr.</p>					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Safreto 1 ApS for 2023/24 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.

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 årets 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.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 acontoskatter.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.