

## Ejendomsselskabet Saksøbing af 01.07.1983 ApS

Nykøbingvej 113  
4990 Saksøbing

CVR-nr. 70969610

### Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

34. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. februar 2018



Flemming Ib Hansen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Ejendomsselskabet Saksøbing af 01.07.1983 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Saksøbing, den 20. februar 2018

### **Direktion**



Flemming Ib Hansen

### **Bestyrelse**



Flemming Ib Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Saksøbing af 01.07.1983 ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Saksøbing af 01.07.1983 ApS for regnskabsåret 2016/17. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet.

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på selskabets likviditet, kapitaltabssituation samt usikkerhed ved indregning og måling af aktiver jf. note 10. Ledelsen har valgt at aflægge årsregnskabet med forventning om fortsat drift. Vi er enige heri.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Maribo, den 20. februar 2018

**aage maagensen**  
**statsautoriseret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 12901038



Thomas Henckel  
Statsautoriseret revisor  
mne26784



Knud Engberg  
Registreret revisor  
mne550

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Saksøbing af 01.07.1983 ApS Nykøbingvej 113 4990 Saksøbing
CVR-nr.	70969610
Stiftelsesdato	2. november 1982
Hjemsted	Guldborgsund
Regnskabsår	1. oktober 2016 - 30. september 2017
<b>Bestyrelse</b>	Flemming Ib Hansen
<b>Direktion</b>	Flemming Ib Hansen
<b>Revisor</b>	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab C. E. Christiansens Vej 56 4930 Maribo CVR-nr.: 12901038
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Toldbodgade 25 4800 Nykøbing F

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsudlejning og dermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Omtale af årets resultat, kapitaltabssituation, usikkerhed ved indregning og måling af aktiver, likviditet samt risikoen for fortsat drift

#### Årets resultat

Selskabets ordinære drift udviser et resultat på t.kr. 377 efter at der er afholdt ordinære afskrivninger på t.kr. 478. Det opnåede resultat har medført en afdragsevne på den langfristede gæld på t.kr. 894. For det kommende regnskabsår forventes tilsvarende driftsresultat samt en afdragsevne svarende til den forventede tilrettelagte finansiering.

#### Selskabets kapitaltabssituation

Selskabet befinder sig i en kapitaltabssituation som omhandlet i Selskabslovens §119. På næste generalforsamling vil blive redegjort for selskabets situation og blive besluttet, at selskabet skal fortsætte sin drift. Baggrunden herfor er, at den ordinære drift før afskrivninger samt likviditetsudviklingen 2017/18 forventes at være positiv og slutteligt, at den nødvendige finansiering er tilstede.

Som følge af forholdene på ejendomsmarkedet er der usikkerhed ved indregning og måling af anlægsaktivet "Grunde og bygninger", der er aktiveret med t.kr. 16.211. Ejendommenes afkast vurderes at afspejle den aktiverede værdi.

Ledelsen forventer at bevare ejerforholdet overfor ejendommene i en længere årrække.

#### Selskabets likviditet og kapitalberedskab

Det forventes, at selskabets aftaler om finansiering med kreditgivere tilrettelægges således, at selskabets likviditet er sikret.

Med baggrund i ovenstående aflægges årsrapport 2016/17 med forventning om fortsat drift.

#### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Saksøbing af 01.07.1983 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### 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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Lejeindtægten opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af udlejningsejendomme, samt



## Anvendt regnskabspraksis

administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger.

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### 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, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.453.720</b>	<b>1.615.095</b>
Personaleomkostninger	1	-60.421	-59.994
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-478.649	-478.649
Nedskrivning af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger		0	-7.363
<b>Driftsresultat</b>		<b>914.650</b>	<b>1.069.089</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2	91.573	3.363
Andre finansielle indtægter	3	0	1.194
Finansielle omkostninger	4	-495.950	-564.851
<b>Resultat før skat</b>		<b>510.273</b>	<b>508.795</b>
Skat af årets resultat	5	-133.089	-243.564
<b>Årets resultat</b>		<b>377.184</b>	<b>265.231</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		377.184	265.231
<b>Resultatdisponering</b>		<b>377.184</b>	<b>265.231</b>

## Balance 30. september 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	6	16.211.271	16.595.580
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	20.848	35.848
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>16.232.119</b>	<b>16.631.428</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>16.232.119</b>	<b>16.631.428</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		95.073	0
Andre tilgodehavender		82.167	100.570
Periodeafgrænsningsposter		52.530	43.675
<b>Tilgodehavender</b>		<b>229.770</b>	<b>144.245</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.253</b>	<b>4.826</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>236.023</b>	<b>149.071</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.468.142</b>	<b>16.780.499</b>

## Balance 30. september 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		-40.735	-417.918
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>159.265</b>	<b>-217.918</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.015.284	882.195
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.015.284</b>	<b>882.195</b>
Gæld til kreditinstitutter		11.824.506	12.550.363
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		766.201	971.011
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b>12.590.707</b>	<b>13.521.374</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.224.128	1.187.719
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		833.714	788.969
Leverandører af varer og tjenesteydelser		135.353	124.662
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		509.691	493.498
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.702.886</b>	<b>2.594.848</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.293.593</b>	<b>16.116.222</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.468.142</b>	<b>16.780.499</b>
Usikkerhed om going concern	10		
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		

## Noter

	2016/17	2015/16
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	60.421	59.994
	<b>60.421</b>	<b>59.994</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
<b>2. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder</b>		
Opskrivning af tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	87.920	0
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.653	3.363
	<b>91.573</b>	<b>3.363</b>
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	1.194
	<b>0</b>	<b>1.194</b>
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	27	6
Andre finansielle omkostninger	495.923	564.845
	<b>495.950</b>	<b>564.851</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	133.089	243.564
	<b>133.089</b>	<b>243.564</b>
<b>6. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	24.265.220	24.265.220
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	79.340	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>24.344.560</b>	<b>24.265.220</b>
Af- og nedskrivninger primo	-7.669.640	-7.205.991
Årets afskrivninger	-463.649	-463.649
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-8.133.289</b>	<b>-7.669.640</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.211.271</b>	<b>16.595.580</b>
<b>7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	97.840	97.840
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>97.840</b>	<b>97.840</b>
Af- og nedskrivninger primo	-61.992	-46.992
Årets afskrivninger	-15.000	-15.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-76.992</b>	<b>-61.992</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.848</b>	<b>35.848</b>

## Noter

### 8. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	200.000	-417.919		-217.919
Forslag til årets resultatdisponering		377.184		377.184
	<b>200.000</b>	<b>-40.735</b>		<b>159.265</b>

### 9. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	11.824.506	722.128	8.968.500
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	766.201	502.000	0
	<b>12.590.707</b>	<b>1.224.128</b>	<b>8.968.500</b>

### 10. Usikkerhed om going concern

Ledelsen har i ledelsesberetningen side 7 redegjort for årets resultat, selskabets kapitaltabssituation, usikkerhed ved indregning og måling af aktiver, likviditet, samt risikoen for fortsat drift.

### 11. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

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

Det samlede beløb andrager kr. 0.

### 12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for pengeinstitut er givet:

Ejerpantebrev nom. kr. 4.000.000 med sikkerhed i faste ejendomme matr. nr. 104 a, 100 b, 102 og 101 Saksøbing Bygrunde.

Ejerpantebrev nom. kr. 1.000.000 med sikkerhed i faste ejendomme matr. nr. 102, 107 i, 100 b, 101, 71 a og 104 a Saksøbing Bygrunde.

Sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.kr.12.601 samt ovennævnte ejerpantebreve, er afgivet med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør t.kr. 16.211.

Transport i betalingsgaranti på kr. 343.750 fra lejer.