

## Ejendomsselskabet Saksøbing af 01.07.1983 ApS

Nykøbingvej 113  
4990 Saksøbing

CVR-nr. 70969610

### Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

33. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. februar 2017



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 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Saksøbing, den 21. februar 2017

### Direktion



Flemming Ib Hansen

### Bestyrelse



Flemming Ib Hansen

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sakskøbing af 01.07.1983 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sakskøbing af 01.07.1983 ApS for regnskabsåret 2015/16. 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 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende 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 9. Ledelsen har valgt at aflægge årsregnskabet med forventning om fortsat drift. Vi er enige heri.

## Den uafhængige revisors erklæring

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Maribo, den 21. februar 2017

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

  
Thomas Henckel  
Statsautoriseret revisor

  
Knud Engberg  
Registreret revisor

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Saksøbing af 01.07.1983 ApS Nykøbingvej 113 4990 Saksøbing
Telefon	54 70 68 19
CVR-nr.	70969610
Stiftelsesdato	2. november 1982
Hjemsted	Guldborgsund
Regnskabsår	1. oktober 2015 - 30. september 2016
<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, selskabets 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. 265 efter at der er afholdt ordinære afskrivninger på t.kr. 478, samt nedskrivning af tilgodehavende hos moderselskab t.kr. 7.

Det opnåede resultat har medført en afdragsevne på den langfristede gæld på t.kr. 1.140.

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 2016/17 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. 16.596. 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 2015/16 med forventning om fortsat drift.

#### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Saksøbing af 01.07.1983 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 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.

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 administration.



## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens 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 tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende

## Anvendt regnskabspraksis

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 nominal 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	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.615.095</b>	<b>1.630.035</b>
Personaleomkostninger	1	-59.994	-59.994
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-478.649	-478.656
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver		-7.363	-80.558
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.069.089</b>	<b>1.010.827</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		3.363	2.972
Finansielle indtægter	2	1.194	0
Finansielle omkostninger	3	-564.851	-836.752
<b>Resultat før skat</b>		<b>508.795</b>	<b>177.047</b>
Skat af årets resultat	4	-243.564	-45.034
<b>Årets resultat</b>		<b>265.231</b>	<b>132.013</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		265.231	132.013
<b>Resultatdisponering</b>		<b>265.231</b>	<b>132.013</b>

## Balance 30. september 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	16.595.580	17.059.230
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	35.848	50.848
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>16.631.428</b>	<b>17.110.078</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>16.631.428</b>	<b>17.110.078</b>
Andre tilgodehavender		100.570	102.943
Periodeafgrænsningsposter		43.675	41.155
<b>Tilgodehavender</b>		<b>144.245</b>	<b>144.098</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.826</b>	<b>3.337</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>149.071</b>	<b>147.435</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.780.499</b>	<b>17.257.513</b>

## Balance 30. september 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		-417.918	-683.148
<b>Egenkapital</b>	7	<b>-217.918</b>	<b>-483.148</b>
Hensættelser til udskudt skat		882.195	638.631
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>882.195</b>	<b>638.631</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.550.363	13.255.662
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		971.011	1.449.096
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>13.521.374</b>	<b>14.704.758</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.187.719	1.144.389
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		788.969	714.531
Leverandører af varer og tjenesteydelser		124.662	74.698
Anden gæld		493.498	463.654
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.594.848</b>	<b>2.397.272</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.116.222</b>	<b>17.102.030</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.780.499</b>	<b>17.257.513</b>
Usikkerhed om going concern	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

## Noter

	2015/16	2014/15
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	59.994	59.994
	<b>59.994</b>	<b>59.994</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	1.194	0
	<b>1.194</b>	<b>0</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	6	65
Andre finansielle omkostninger	564.845	836.687
	<b>564.851</b>	<b>836.752</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	243.564	45.034
	<b>243.564</b>	<b>45.034</b>
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	24.265.220	24.261.721
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	3.499
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>24.265.220</b>	<b>24.265.220</b>
Af- og nedskrivninger primo	-7.205.991	-6.742.336
Årets afskrivninger	-463.649	-463.655
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-7.669.640</b>	<b>-7.205.991</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.595.580</b>	<b>17.059.229</b>
<b>6. 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	-46.992	-31.992
Årets afskrivninger	-15.000	-15.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-61.992</b>	<b>-46.992</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>35.848</b>	<b>50.848</b>

## Noter

### 7. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	200.000	-683.149		-483.149
Forslag til årets resultatdisponering		265.231		265.231
	<b>200.000</b>	<b>-417.918</b>		<b>-217.918</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### 8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.550.363	708.719	9.739.376
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	971.011	479.000	0
	<b>13.521.374</b>	<b>1.187.719</b>	<b>9.739.376</b>

### 9. 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.

### 10. 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.

### 11. 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 Sakskøbing 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 Sakskøbing Bygrunde.

Bogført værdi af sikkerhedsstillede ejendomme udgør kr. 16.595.580.

Transport i betalingsgaranti på kr. 343.750 fra lejer.