

Ejendomsselskabet Saksøbing af 01.07.1983 ApS

Nykøbingvej 113
4990 Saksøbing

CVR-nr. 70969610

Årsrapport

1. oktober 2018 - 30. september 2019

36. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24. februar 2020


Flemming b Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Saksøbing, den 24. februar 2020

Direktion



Flemming Ib Hansen

Bestyrelse



Flemming Ib Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Saksøbing af 01.07.1983 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Saksøbing af 01.07.1983 ApS for regnskabsåret 2018/19, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på selskabets likviditet samt usikkerhed ved indregning og måling af aktiver jf. note 4. Ledelsen har valgt at aflægge årsregnskabet med forventning om fortsat drift. Vi er enige heri.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 24. februar 2020

aage maagensen
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 12901038



Christina Wibholm
Statsautoriseret revisor
mne35784

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Sakskøbing af 01.07.1983 ApS Nykøbingvej 113 4990 Sakskøbing
CVR-nr.	70969610
Stiftelsesdato	2. november 1982
Hjemsted	Guldborgsund
Regnskabsår	1. oktober 2018 - 30. september 2019
Bestyrelse	Flemming Ib Hansen
Direktion	Flemming Ib Hansen
Revisor	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab C. E. Christiansens Vej 56 4930 Maribo
CVR-nr.	12901038
Pengeinstitut	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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 udviser et resultat på kr. 665.631, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en balancesum på kr. 15.614.106, og en egenkapital på kr. 1.142.369.

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

Årets resultat

Selskabets ordinære drift udviser et resultat på tkr. 666 efter at der er afholdt ordinære afskrivninger på tkr. 475.

Det opnåede resultat har medført en afdragsevne på den langfristede gæld på tkr. 1.224.

For det kommende regnskabsår forventes tilsvarende driftsresultat samt en afdragsevne svarende til den forventede tilrettelagte finansiering.

Som følge af forholdene på ejendomsmarkedet er der usikkerhed ved indregning og måling af anlægsaktivet "Grunde og bygninger", der er aktiveret med tkr. 15.387. Ejendommenes afkast vurderes at afspejle den aktiverede værdi.

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 2018/19 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

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Saksøbing af 01.07.1983 ApS for 2018/19 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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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%
Hvidevarer	10 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån, 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 ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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 som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste		1.767.163	1.552.387
Personaleomkostninger	1	-60.488	-60.455
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-474.572	-481.212
Driftsresultat		1.232.103	1.010.720
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.088	3.949
Øvrige finansielle omkostninger		-286.071	-376.400
Resultat før skat		948.120	638.269
Skat af årets resultat	2	-282.489	-195.798
Årets resultat		665.631	442.471
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	125.000
Overført resultat		665.631	317.471
Resultatdisponering		665.631	442.471

Balance 30. september 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		15.386.619	15.851.848
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	5.848
Materielle anlægsaktiver		15.386.619	15.857.696
Anlægsaktiver		15.386.619	15.857.696
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	103.522
Andre tilgodehavender		163.336	119.200
Periodeafgrænsningsposter		56.991	54.814
Tilgodehavender		220.327	277.536
Likvide beholdninger		7.160	8.019
Omsætningsaktiver		227.487	285.555
Aktiver		15.614.106	16.143.251

Balance 30. september 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		942.369	276.737
Udbytte for regnskabsåret		0	125.000
Egenkapital		1.142.369	601.737
Hensættelser til udskudt skat		1.129.154	1.099.207
Hensatte forpligtelser		1.129.154	1.099.207
Gæld til kreditinstitutter		10.355.075	11.097.123
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	419.047
Langfristede gældsforpligtelser	3	10.355.075	11.516.170
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.210.454	1.273.799
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		831.899	903.904
Leverandører af varer og tjenesteydelser		73.348	107.137
Gæld til tilknyttede virksomheder		110.494	0
Selskabsskat		252.542	111.875
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		508.771	529.422
Kortfristede gældsforpligtelser		2.987.508	2.926.137
Gældsforpligtelser		13.342.583	14.442.307
Passiver		15.614.106	16.143.251
Usikkerhed om going concern	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	200.000	276.738	125.000	601.738
Betalt udbytte	0	0	-125.000	-125.000
Årets resultat	0	665.631	0	665.631
Egenkapital 30. september 2019	200.000	942.369	0	1.142.369

Noter

	2018/19	2017/18	
1. Personalemkostninger			
Lønninger	60.488	60.455	
	<u>60.488</u>	<u>60.455</u>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
2. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	252.542	111.875	
Ændring af udskudt skat	29.947	83.923	
	<u>282.489</u>	<u>195.798</u>	
3. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	10.355.075	742.619	7.431.014
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	467.835	0
	<u>10.355.075</u>	<u>1.210.454</u>	<u>7.431.014</u>

4. Usikkerhed om going concern

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

5. 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.

Den samlede forpligtelse fremgår af moderselskabets regnskab, hvoraf t.kr. 253 er indregnet som forpligtelse i Ejendomsselskabet Saksøbing af 01.07.1983 ApS.

6. 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.11.145 samt ovennævnte ejerpantebreve, er afgivet med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 15.387.

Transport i betalingsgaranti på kr. 343.750 fra lejer.