

# **Sapigi af 27.1.1983 ApS**

Felding Alle 9, 7800 Skive  
CVR-nr. 81 71 03 17

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.05.22 - 30.04.23**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 08.08.23

Jan Roemer  
Dirigent

|                                                             |         |
|-------------------------------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledelsespåtegning                                           | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Resultatopgørelse                                           | 6       |
| Balance                                                     | 7 - 8   |
| Egenkapitalopgørelse                                        | 9       |
| Noter                                                       | 10 - 16 |

---

**Selskabet**

---

Sapigi af 27.1.1983 ApS  
Felding Alle 9  
7800 Skive  
Telefon: 97 52 34 00  
Hjemsted: Skive  
CVR-nr.: 81 71 03 17  
Regnskabsår: 01.05 - 30.04

---

**Direktion**

---

Jan Roemer  
Jytte Roemer

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.22 - 30.04.23 for Sapigi af 27.1.1983 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.22 - 30.04.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 8. august 2023

**Direktionen**

Jan Roemer

Jytte Roemer

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Sapigi af 27.1.1983 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sapigi af 27.1.1983 ApS for regnskabsåret 01.05.22 - 30.04.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, den 8. august 2023

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Bjørn Jakobsen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne24813

## Resultatopgørelse

| Note                                              | 2022/23<br>DKK   | 2021/22<br>DKK   |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>3.745.767</b> | <b>3.185.408</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -609.720         | -571.873         |
| <b>Resultat af primær drift</b>                   | <b>3.136.047</b> | <b>2.613.535</b> |
| Finansielle indtægter                             | 0                | 50               |
| Finansielle omkostninger                          | -685.304         | -597.455         |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>2.450.743</b> | <b>2.016.130</b> |
| Skat af årets resultat                            | -539.902         | -443.820         |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>1.910.841</b> | <b>1.572.310</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |                  |                  |
| Overført resultat                                 | 1.910.841        | 1.572.310        |
| <b>I alt</b>                                      | <b>1.910.841</b> | <b>1.572.310</b> |

## Balance

| Note | AKTIVER                                | 30.04.23          | 30.04.22          |
|------|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
|      |                                        | DKK               | DKK               |
|      | Grunde og bygninger                    | 64.124.559        | 62.309.575        |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>  | <b>64.124.559</b> | <b>62.309.575</b> |
|      | Andre tilgodehavender                  | 35.243            | 33.910            |
|      | <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>35.243</b>     | <b>33.910</b>     |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>             | <b>64.159.802</b> | <b>62.343.485</b> |
|      | Andre tilgodehavender                  | 0                 | 18.119            |
|      | Periodeafgrænsningsposter              | 57.859            | 53.155            |
|      | <b>Tilgodehavender i alt</b>           | <b>57.859</b>     | <b>71.274</b>     |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>            | <b>1.942.423</b>  | <b>937.924</b>    |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>         | <b>2.000.282</b>  | <b>1.009.198</b>  |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                   | <b>66.160.084</b> | <b>63.352.683</b> |

**PASSIVER**

| Note                                                 | 30.04.23<br>DKK   | 30.04.22<br>DKK   |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                      | 129.000           | 129.000           |
| Reserve for sikringstransaktioner                    | 0                 | 157.042           |
| Overført resultat                                    | 17.578.163        | 15.425.720        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                             | <b>17.707.163</b> | <b>15.711.762</b> |
| Hensættelser til udskudt skat                        | 2.827.000         | 2.620.000         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                  | <b>2.827.000</b>  | <b>2.620.000</b>  |
| 2 Gæld til realkreditinstitutter                     | 35.107.568        | 34.207.873        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>         | <b>35.107.568</b> | <b>34.207.873</b> |
| 2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 2.157.652         | 2.220.500         |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                  | 12.851            | 10.407            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             | 162.888           | 231.992           |
| Deposita                                             | 870.454           | 721.354           |
| Selskabsskat                                         | 286.752           | 224.820           |
| Anden gæld                                           | 7.027.756         | 7.403.975         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>         | <b>10.518.353</b> | <b>10.813.048</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                      | <b>45.625.921</b> | <b>45.020.921</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                                | <b>66.160.084</b> | <b>63.352.683</b> |
| 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>sikrings-<br>trans-<br>aktioner | Overført<br>resultat | Egenkapital<br>i alt |
|-------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.05.22 -<br>30.04.23 |                      |                                                |                      |                      |
| Saldo pr. 01.05.22                              | 129.000              | 157.042                                        | 15.425.720           | 15.711.762           |
| Dagsværdiregulering af<br>sikringsinstrumenter  | 0                    | 108.410                                        | 0                    | 108.410              |
| Øvrige egenkapitalbevægelser                    | 0                    | -23.850                                        | 0                    | -23.850              |
| Skat af egenkapitalbevægelser                   | 0                    | -241.602                                       | 241.602              | 0                    |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 0                                              | 1.910.841            | 1.910.841            |
| Saldo pr. 30.04.23                              | 129.000              | 0                                              | 17.578.163           | 17.707.163           |

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje grunde og bygninger til udlejning.

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>30.04.23 | Gæld i alt<br>30.04.22 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.157.652           | 26.877.211             | 37.265.220             | 36.428.373             |
| I alt                          | 2.157.652           | 26.877.211             | 37.265.220             | 36.428.373             |

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 64.124.559.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 7.250.000, der giver pant i grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 18.089.950. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

##### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

##### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

##### AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|           | Brugstid,<br>år | Rest-<br>værdi<br>DKK |
|-----------|-----------------|-----------------------|
| Bygninger | 50              | 41.484.317            |

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

##### Egenkapital

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

##### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne rea-

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

liseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

#### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

#### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.