

Sæby Bakker IA ApS

Th. Staunings Vej 7, 9210 Aalborg SØ
CVR-nr. 42 77 33 87

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.02.26

Morten Jensen
Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Aalborg Øst
Langagervej 1
9220 Aalborg Øst

www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

Selskabet

Sæby Bakker IA ApS
c/o Anders Peder Holm-Pedersen
Th. Staunings Vej 7
9210 Aalborg SØ
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 42 77 33 87
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Anders Peder Holm-Pedersen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Sæby Bakker IA 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. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25. februar 2026

Direktionen

Anders Peder Holm-Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Sæby Bakker IA ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sæby Bakker IA ApS for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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.

Aalborg, den 25. februar 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Ødum Madsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne45893

	2025	2024
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	3.213.500	1.147.584
Resultat før dagsværdireguleringer	3.213.500	1.147.584
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	11.745.987	0
Resultat af primær drift	14.959.487	1.147.584
2 Finansielle omkostninger	-2.216.489	-468.637
Resultat før skat	12.742.998	678.947
Skat af årets resultat	-2.803.449	68.133
Årets resultat	9.939.549	747.080
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	9.939.549	747.080
I alt	9.939.549	747.080

AKTIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Investeringsejendomme	68.344.001	56.598.014
Materielle anlægsaktiver i alt	68.344.001	56.598.014
Anlægsaktiver i alt	68.344.001	56.598.014
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	24.400
Udskudt skatteaktiv	0	166.190
Andre tilgodehavender	10.444	0
Periodeafgrænsningsposter	37.330	37.750
Tilgodehavender i alt	47.774	228.340
Likvide beholdninger	1.494.935	846.170
Omsætningsaktiver i alt	1.542.709	1.074.510
Aktiver i alt	69.886.710	57.672.524

PASSIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	10.740.403	800.854
Egenkapital i alt	10.780.403	840.854
Hensættelser til udskudt skat	2.582.800	0
Hensatte forpligtelser i alt	2.582.800	0
³ Gæld til realkreditinstitutter	41.389.817	41.772.446
Langfristede gældsforpligtelser i alt	41.389.817	41.772.446
³ Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	388.976	373.517
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	42.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.770	26.412
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.662.237	13.725.800
Deposita	905.610	855.600
Selskabsskat	118.022	0
Anden gæld	20.990	21.242
Periodeafgrænsningsposter	85	14.253
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.133.690	15.059.224
Gældsforpligtelser i alt	56.523.507	56.831.670
Passiver i alt	69.886.710	57.672.524
⁴ Oplysninger om dagsværdi		
⁵ Eventualforpligtelser		
⁶ Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
⁷ Antal medarbejdere		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	40.000	53.774	93.774
Forslag til resultatdisponering	0	747.080	747.080
Saldo pr. 31.12.24	40.000	800.854	840.854
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25			
Saldo pr. 01.01.25	40.000	800.854	840.854
Forslag til resultatdisponering	0	9.939.549	9.939.549
Saldo pr. 31.12.25	40.000	10.740.403	10.780.403

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom.

	2025	2024
	DKK	DKK

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	549.032	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.661.109	468.526
Øvrige finansielle omkostninger	6.348	111
I alt	2.216.489	468.637

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter	388.976	39.812.014	41.778.793	42.145.963
I alt	388.976	39.812.014	41.778.793	42.145.963

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.25	68.344.001
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	11.745.987

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 3.203, en forventet udlejningsprocent på 99% og et afkastkrav på 5,4%.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til boligudlejning og har en beliggenhed i Sæby.

Tomgangen har i år været meget lav, hvor det også har været det første hele år med udlejning. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemaal, svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 3.659.

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Sæby Bakker I Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 41.779 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 59.787.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på t.DKK 42.400 med pant i grunde og bygninger til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til realkreditinstitutter. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 59.787.

	2025	2024
--	------	------

7. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

8. 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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger 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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

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

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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 realiseres 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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.