



Sarashøj ApS

Solbjerg Hovedgade 24

8355 Solbjerg

CVR-nr. 41327782

Årsrapport 2023/24

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. december 2024

Erik Weibel
Dirigent

SCHANTZ REVISION

registreret revisionsaktieselskab · Solbjerg Hovedgade 24 · 8355 Solbjerg
Tlf. 86927566 · E-mail: revisor@schantzrevision.dk · CVR nr. 28312393



Sarashøj ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



Sarashøj ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2023 - 31. august 2024 for Sarashøj 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. 31. august 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2023 - 31. august 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solbjerg, den 11. december 2024

Direktion

Erik Weibel
Direktør

Nikolaj Kjærgaard
Direktør



Sarashøj ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Sarashøj ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sarashøj ApS for regnskabsåret 1. september 2023 - 31. august 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisors 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Solbjerg, den 11. december 2024

Schantz Revision
registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28312393

Tanja Vilsen
Registreret revisor
mne34496



Sarashøj ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Sarashøj ApS Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg
CVR-nr.	41327782
Stiftelsesdato	28. april 2020
Hjemsted	Aarhus
Regnskabsår	1. september 2023 - 31. august 2024
Direktion	Erik Weibel Nikolaj Kjærgaard
Revisor	Schantz Revision registreret revisionsaktieselskab Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg
CVR-nr.	28312393



Sarashøj ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendomme er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen, og derved have en smittende effekt på ejendommens værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man vil kunne forvente at få ved et eventuelt kontrolleret salg. Afkastsatsen er fastsat ud fra ledelsens vurdering og er behæftet med en usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. september 2023 - 31. august 2024 udviser et resultat på kr. 279.032, og selskabets balance pr. 31. august 2024 udviser en balancesum på kr. 25.277.941, og en egenkapital på kr. 10.998.126.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



Sarashøj ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Sarashøj ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

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 eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.



Sarashøj ApS

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

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 videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohusleje og alle omkostninger der kan henføres til ejendommens drift.

Ejendommen er fuldt udlejet.

Bruttoleje:

Der tages udgangspunkt i indgået lejekontrakt og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, såsom indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra erfaringstal for den konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter, vand, renholdelse mv.

Administrationen fastsættes ud fra realiserede omkostninger forbundet med administrationen af ejendommen.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra erfaringstal for den konkrete og lignende ejendomme.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låntagelse 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 låntagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser 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.



Sarashøj ApS

Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		1.177.482	1.115.653
Personaleomkostninger	1	-389.701	-423.596
Driftsresultat		787.781	692.057
Andre finansielle indtægter		853	0
Andre finansielle omkostninger		-430.578	-254.731
Resultat før skat		358.056	437.326
Skat af årets resultat		-79.024	-97.130
Årets resultat		279.032	340.196
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		279.032	340.196
Resultatdisponering		279.032	340.196



Sarashøj ApS

Balance 31. august 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	25.000.000	25.000.000
Materielle anlægsaktiver		25.000.000	25.000.000
Anlægsaktiver		25.000.000	25.000.000
Andre tilgodehavender		1.125	1.125
Tilgodehavender		1.125	1.125
Likvide beholdninger		276.816	242.879
Omsætningsaktiver		277.941	244.004
Aktiver		25.277.941	25.244.004



Sarashøj ApS

Balance 31. august 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		10.958.126	10.679.095
Egenkapital		10.998.126	10.719.095
Hensættelser til udskudt skat		2.704.900	2.704.900
Hensatte forpligtelser		2.704.900	2.704.900
Gæld til realkreditinstitutter		7.360.795	7.662.308
Gæld til kapitalinteresser		3.129.704	3.007.187
Deposita		550.000	550.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	11.040.499	11.219.495
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		308.307	299.405
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	98.708
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	25.750
Selskabsskat		70.576	24.606
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		25.609	152.045
Periodeafgrænsningsposter		114.924	0
Kortfristede gældsforpligtelser		534.416	600.514
Gældsforpligtelser		11.574.915	11.820.009
Passiver		25.277.941	25.244.004
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		



Noter

	2023/24	2022/23
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	383.796	418.864
Andre omkostninger til social sikring	5.905	4.732
	389.701	423.596
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1

2. Investeringsejendomme

Centrale forudsætninger ved indregning af investeringsejendomme til dagsværdi:

Der anvendes en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohusleje indtægter med fradrag af alle omkostninger, der kan henføres til ejendommens drift.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på tkr. 1.099.

Diskonteringsfaktoren er fastsat ud fra område, stand, anvendelse mv. For erhvervslejemål i Østjylland anvendes et afkastniveau på 4,13 %.

Ejendommen er fuldt udlejet.

Bruttoleje:

Der tages udgangspunkt i indgået lejekontrakt og lejeindtægter reguleres for kendte og forventede reguleringer, såsom faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommenes driftsomkostninger afholdes af lejer.

Administrationen fastsættes ud fra realiserede omkostninger forbundet med administrationen af ejendommen.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra erfaringstal fra den konkrete og lignende ejendomme.

	2024	2023
Kostpris primo	12.704.844	12.704.844
Kostpris ultimo	12.704.844	12.704.844
Dagsværdireguleringer primo	12.295.156	12.295.156
Dagsværdireguleringer ultimo	12.295.156	12.295.156
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.000.000	25.000.000



Noter

	2023/24	2022/23	
3. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.360.795	308.307	6.044.000
Gæld til kapitalinteresser	3.129.704	0	0
Deposita	550.000	0	550.000
	11.040.499	308.307	6.594.000

4. Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdi er opgjort på grundlag af en af ledelsen fastsat afkastsats. Afkastsatsen er fastsat til 4,13% ud fra område, stand, anvendelse mv. Afkastsatsen er behæftet med en vis usikkerhed.

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har givet pant i ejendommen til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør nom. kr. 10.125 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen tkr. 25.000.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Erik Weibel

Sarashøj ApS CVR: 41327782

Direktør

På vegne af: Erik Weibel

Serienummer: 2d9f0317-e807-490f-93eb-7d2f96fe28e3

IP: 86.58.xxx.xxx

2024-12-11 14:26:24 UTC



Nikolaj Kjærgaard

Direktør

På vegne af: Nikolaj Kjærgaard

Serienummer: 751334e3-fd2c-471d-8370-8a9e864b6dc1

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-12-15 20:04:43 UTC



Tanja Vilsen

SCHANTZ REVISION, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:

28312393

Godkendt revisor

På vegne af: Schantz Revision, Registreret Revisions...

Serienummer: 72dde9ff-9015-49fb-8fee-c8bdf282dd4a

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-12-16 07:36:40 UTC



Erik Weibel

Dirigent

På vegne af: Erik Weibel

Serienummer: 53b3b973-bdfd-4f6c-8535-53ecfa651de2

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-12-16 07:51:24 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**