

**S.A. Ejendomsinvest A/S**

Skudehavnsvej 1, 2100 København Ø

CVR-nr. 19 60 91 03

**Årsrapport for 2012**

16. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 22/5 2013

  
\_\_\_\_\_  
Stig Anthony Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for S.A. Ejendomsinvest A/S.

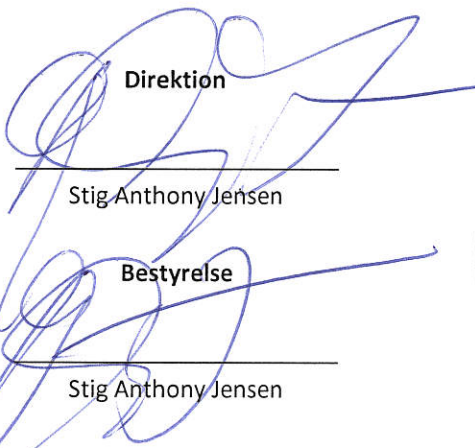
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

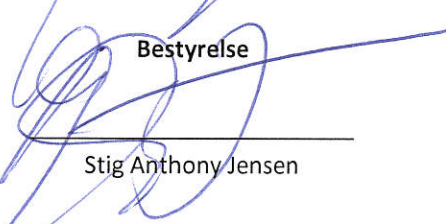
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

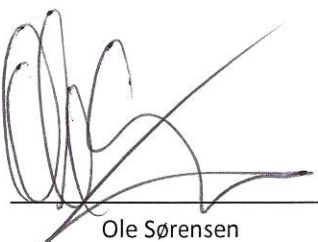
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 22. maj 2013

  
Rene Sloth Gosvig

  
Direktion  
Stig Anthony Jensen

  
Bestyrelse  
Stig Anthony Jensen

  
Ole Sørensen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

*Til kapitalejerne i S.A. Ejendomsinvest A/S*

Vi har revideret årsregnskabet for S.A. Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Auning, den 22. maj 2013

**National Revision**  
Registrerede Revisorer a/s

  
Michael Møller  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	S.A. Ejendomsinvest A/S Skudehavnsvej 1 2100 København Ø
	CVR-nr.: 19 60 91 03 Stiftet: 23. oktober 1996 Hjemstedskommune: København Regnskabsår: 1. januar til 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Rene Sloth Gosvig Stig Anthony Jensen Ole Sørensen
<b>Direktion</b>	Stig Anthony Jensen
<b>Forretningsområde</b>	Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år at eje og udleje ejendomme.
<b>Revision</b>	National Revision Registrerede Revisorer a/s Centervej 4 8963 Auning
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Åboulevarden 69 8100 Århus C
<b>Advokat</b>	Tvermoes Advokater Frederiksborggade 15, 6. sal 1360 København K

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>694.632</b>	<b>650.853</b>
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		-258.768	-258.768
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>435.864</b>	<b>392.085</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.918.891	3.217.705
Andre finansielle indtægter		8.761	20.511
Andre finansielle omkostninger		-490.291	-574.475
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.873.225</b>	<b>3.055.826</b>
Skat af årets resultat	1	5.467	25.993
<b>Årets resultat</b>		<b>7.878.692</b>	<b>3.081.819</b>
Der foreslås fordelt således:			
Udbytte for regnskabsåret		3.000.000	285.000
Reserver for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.633.891	2.932.705
Overført resultat		-2.755.199	-135.886
		<b>7.878.692</b>	<b>3.081.819</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	2012	2011
Note	DKK	DKK
Grunde og bygninger	5.640.107	5.898.874
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.640.107</b>	<b>5.898.874</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	66.480.497	58.846.606
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>66.480.497</b>	<b>58.846.606</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>72.120.604</b>	<b>64.745.480</b>
Andre tilgodehavender	89.992	321.146
<b>Tilgodehavender</b>	<b>89.992</b>	<b>321.146</b>
Likvide beholdninger	23.540	322
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>113.532</b>	<b>321.468</b>
<b>Aktiver</b>	<b>72.234.136</b>	<b>65.066.948</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Anpartskapital		510.000	510.000
Reserver for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		49.007.489	41.373.598
Overført resultat		9.394.336	12.149.535
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	285.000
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>61.911.825</u></b>	<b><u>54.318.133</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	4	49.410	20.277
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>49.410</u></b>	<b><u>20.277</u></b>
Gæld til kreditinstitutter		2.746.300	4.875.002
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>2.746.300</u></b>	<b><u>4.875.002</u></b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		316.400	416.665
Kreditinstitutter		0	134.711
Anden gæld		7.210.201	5.302.160
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.526.601</u></b>	<b><u>5.853.536</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.272.901</u></b>	<b><u>10.728.538</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>72.234.136</u></b>	<b><u>65.066.948</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter	7		

## Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	29.133	-25.993
Skatteudligning sambeskatning	-34.600	0
	<u>-5.467</u>	<u>-25.993</u>

## 2 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 1. januar	<u>17.473.008</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>17.473.008</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar	41.373.598
Årets resultat efter skat	7.918.891
Udbytte til moderselskab	<u>-285.000</u>
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>49.007.489</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>66.480.497</u>

Virksomhed	Hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel	Egenkapital- andel
S.A. Granit A/S	København	510.000	7.918.891	100%	510.000

## 3 Egenkapital

	Anpartskapital	Reserver for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	510.000	41.373.598	12.149.535	285.000	54.318.133
Betalt udbytte	0	0	0	-285.000	-285.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>7.633.891</u>	<u>-2.755.199</u>	<u>3.000.000</u>	<u>7.878.692</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>510.000</u>	<u>49.007.489</u>	<u>9.394.336</u>	<u>3.000.000</u>	<u>61.911.825</u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og underskud.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 1.480.700 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken DKK 3.062.700 er der afgivet pant på DKK 4.000.000 i grunde og bygninger. Den bogførte værdi af ejendomme udgør DKK 5.640.107.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Danske Bank i S.A. Granit A/S og S.A. Holding 2009 ApS, er der afgivet solidarisk selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken er der afgivet virksomhedspant på Dkk 2.000.000 i driftsinventar og driftsmateriel.

### 7 Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

S.A. Holding 2009 ApS, Skudehavnsvej 1, 2100 København Ø

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for S.A. Ejendomsinvest A/S for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Regnskabspraxis

### Resultatet af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året med fradrag af afskrivninger af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og gebyrer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen med de danske tilknyttede virksomheder fordeles på såvel overskud som underskud i de tilknyttede virksomheder i forhold til deres skattepligtige indkomster.

### Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid
Bygninger	10-30 år

Aktiver med en anskaffelsestid på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de tilknyttede og associerede virksomheder.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.