

S. A. Ejendomsinvest A/S

Tronholmen 28B, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 19 60 91 03

Årsrapport for 2013

17. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen
Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28/5 2014

Stig Anthony Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 5. maj 2014

Direktion


Stig Anthony Jensen

Bestyrelse


Stig Anthony Jensen


Rene Sloth Gosvig


Ole Sørensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i S. A. Ejendomsinvest A/S

Vi har revideret årsregnskabet for S. A. Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Auning, den 5. maj 2014

National Revision
Registrerede Revisorer a/s


Michael Møller
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	S. A. Ejendomsinvest A/S Tronholmen 28B 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 19 60 91 03
	Stiftet: 23. oktober 1996
	Hjemstedskommune: Randers
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Bestyrelse	Rene Sloth Gosvig Stig Anthony Jensen Ole Sørensen
Direktion	Stig Anthony Jensen
Forretningsområde	Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år at drive investeringsvirksomhed, herunder eje aktier/anpartar i datterselskaber samt drive udlejningsvirksomhed.
Revision	National Revision Registrerede Revisorer a/s Centervej 4 8963 Auning
Pengeinstitut	Danske Bank Åboulevarden 69 8100 Aarhus C
Advokat	Tvermoes Advokater Frederiksborggade 15, 6. sal 1360 København K

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste		807.531	694.632
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		-258.769	-258.768
Resultat af primær drift		548.762	435.864
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-1.264.893	7.918.891
Andre finansielle indtægter		903	8.761
Andre finansielle omkostninger		-446.582	-490.291
Resultat før skat		-1.161.810	7.873.225
Skat af årets resultat	1	-24.766	5.467
Årets resultat		-1.186.576	7.878.692
Der foreslås fordelt således:			
Udbytte for regnskabsåret		1.500.000	3.000.000
Reserver for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-4.264.893	7.633.891
Overført resultat		1.578.317	-2.755.199
		-1.186.576	7.878.692

Balance pr. 31. december

Aktiver

	2013	2012
Note	DKK	DKK
Grunde og bygninger	5.381.337	5.640.107
Materielle anlægsaktiver	5.381.337	5.640.107
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	62.215.604	66.480.497
Finansielle anlægsaktiver	62.215.604	66.480.497
Anlægsaktiver	67.596.941	72.120.604
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	40.000	0
Andre tilgodehavender	584.532	89.992
Tilgodehavender	624.532	89.992
Likvide beholdninger	235.787	23.540
Omsætningsaktiver	860.319	113.532
Aktiver	68.457.260	72.234.136

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Aktiekapital		510.000	510.000
Reserver for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		44.742.596	49.007.489
Overført resultat		10.972.653	9.394.336
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.500.000	3.000.000
Egenkapital	3	57.725.249	61.911.825
Hensættelse til udskudt skat	4	69.226	49.410
Hensatte forpligtelser		69.226	49.410
Gæld til kreditinstitutter		2.429.900	2.746.300
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.429.900	2.746.300
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		316.400	316.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	0
Selskabsskat		4.950	0
Anden gæld		7.891.535	7.210.201
Kortfristede gældsforpligtelser		8.232.885	7.526.601
Gældsforpligtelser		10.662.785	10.272.901
Passiver		68.457.260	72.234.136
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	4.950	0
Regulering af udskudt skat	19.816	29.133
Skatteudligning sambeskatning	0	-34.600
	<u>24.766</u>	<u>-5.467</u>

2 Finansielle anlægsaktiver

Virksomhed	Hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel	Egenkapital- andel
S.A. Granit A/S	Randers	62.215.620	-1.264.893	100%	62.215.620

3 Egenkapital

	Aktiekapital	Reserver for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	510.000	49.007.489	9.394.336	3.000.000	61.911.825
Betalt udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Årets resultat	0	-4.264.893	1.578.317	1.500.000	-1.186.576
Egenkapital pr. 31. decemt	<u>510.000</u>	<u>44.742.596</u>	<u>10.972.653</u>	<u>1.500.000</u>	<u>57.725.249</u>

4 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 1.164.300 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken, DKK 2.746.300, er der givet pant på 4.000.000 i grunde og bygninger. Den bogførte værdi af ejendomme pr. 31. december udgør DKK 5.381.337.

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.

Noter til årsrapporten

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder og hæfter derfor forholdsmæssigt for skat, der er pålagt i sambeskatningsperioden, for alle tilknyttede virksomheder.

8 Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerbog 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 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

Regnskabspraksis

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 koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes 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	Restværdi
Bygninger	10 - 30 år	0%

Grunde afskrives ikke.

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 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 nettorealiseringsværdi, 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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