

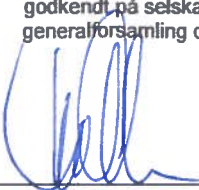
## S.A.T. Ejendomme ApS

Vagtelvænget 12, 2600 Glostrup

CVR-nr. 19 45 04 81

**Årsrapport for perioden  
1. oktober 2015 til 30. september 2016**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 17/2 2017



Tine Antvorskov  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	6
Balance 30. september	7
Noter til årsrapporten	9

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for S.A.T. Ejendomme 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. 30. september 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 10. februar 2017

Direktion



Pina Antvorskov

Bestyrelse



Pina Antvorskov

  
Søren Antvorskov Hansen  
Anne-Grethe Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejerne i S.A.T. Ejendomme ApS*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for S.A.T. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 10. februar 2017

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91



Søren Vestermark Hansen, CMA  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet	S.A.T. Ejendomme ApS Vagtelvænget 12 2600 Glostrup  CVR-nr.: 19 45 04 81 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Stiftet: 21. juni 1996 Hjemsted: Glostrup
Anpartshavere	Tine Antvorskov Søren Antvorskov Hansen Anne-Grethe Hansen
Bestyrelse	Tine Antvorskov Søren Antvorskov Hansen Anne-Grethe Hansen
Direktion	Tine Antvorskov
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M
Pengeinstitut	Fynske Bank

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets vedtægtsmæssige formål er køb af ejendomme, investering i ejendomme og fremleje af ejendomme samt beslægtede investeringer af enhver art.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 169.666, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 1.351.007.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>357.676</b>	<b>402</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>357.676</b>	<b>402</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>357.676</b>	<b>402</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		29.471	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>387.147</b>	<b>402</b>
Finansielle indtægter		11.746	0
Finansielle omkostninger		-136.599	-166
<b>Resultat før skat</b>		<b>262.294</b>	<b>236</b>
Skat af årets resultat	1	-92.628	-56
<b>Årets resultat</b>		<b>169.666</b>	<b>180</b>
Overført resultat		169.666	180
		<b>169.666</b>	<b>180</b>



**Balance 30. september**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		5.784.662	5.756
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>5.784.662</u>	<u>5.756</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.784.662</u>	<u>5.756</u>
Andre tilgodehavender		2.750	3
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.750</u>	<u>3</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>22</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>2.750</u>	<u>25</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>5.787.412</u></u>	<u><u>5.781</u></u>

**Balance 30. september**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		1.226.007	1.057
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>1.351.007</b>	<b>1.182</b>
Hensættelse til udskudt skat		91.171	44
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>91.171</b>	<b>44</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.368.487	3.628
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>3.368.487</b>	<b>3.628</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	283.000	307
Banker		48.678	0
Kreditinstitutter		85.977	100
Selskabsskat		26.296	71
Anden gæld		532.796	449
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>976.747</b>	<b>927</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.345.234</b>	<b>4.555</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.787.412</b>	<b>5.781</b>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

	2015/16	2014/15
	kr.	t.kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	45.318	56
Årets udskudte skat	47.310	0
	<u>92.628</u>	<u>56</u>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje ndomme kr.
Kostpris 1. oktober	5.761.918
Kostpris 30. september	<u>5.761.918</u>
Værdiregulering 1. oktober	-6.727
Årets opskrivninger	<u>29.471</u>
Værdiregulering 30. september	<u>22.744</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<u><u>5.784.662</u></u>

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	125.000	1.056.341	1.181.341
Årets resultat	0	169.666	169.666
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>125.000</b>	<b>1.226.007</b>	<b>1.351.007</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober	Gæld 30. september	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.935	3.651.487	283.000	2.013.000
	<b>3.935</b>	<b>3.651.487</b>	<b>283.000</b>	<b>2.013.000</b>

### 5 Eventualposter m.v.

Ingen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst kreditforeningsgæld tkr. 3.651 i ejendomme med bogført værdi tkr. 5.755.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 440 i investeringsejendomme til sikkerhed for gæld til kreditinstitut tkr. 86. Ejendommenes bogførte værdi udgør tkr. 2.390.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for S.A.T. Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indregnes lejeindtægter i henhold til lejekontrakter, der foretages normal periodisering af indtægter og omkostninger.

Årets værdiregulering på investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme optages til vurderet markedsværdi på kontantbasis. Vurdering af markedsværdien er baseret på markedets afkastkrav, ejendommenes forventede individuelle afkast og vedligeholdelsesstand.

Forrentningssatserne er individuelle for hver ejendom og ligger mellem 7 - 8 %.

Der afskrives ikke på grunde og bygninger, idet eventuel værdiforringelse afspejles i investeringsejendommenes løbende måling i markedsværdi.

Den del af resultatet, som vedrører værdiregulering af investeringsejendom overføres til opskrivningshenlæggelser efter afsat udskudt skat.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegående af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.