

S. A. Ejendomsinvest A/S

Tronholmen 28B, 8960 Randers SØ


CVR-nr. 19 60 91 03

Årsrapport for 2015

19. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 6/5 2016



Stig Anthony Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	11

Ledelsepåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for S. A. Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 3. maj 2016

Direktionen



Stig Anthony Jensen

Bestyrelse



Stig Anthony Jensen



Ole Sørensen



Rene Sloth Gosvig
Formand

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i S. A. Ejendomsinvest A/S

Vi har revideret årsregnskabet for S. A. Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har udloddet ekstraordinært udbytte senere end 6 måneder efter balancedagen i den seneste godkendte årsrapport. Mellembalancen er ikke gennemgået af en revisor, hvilket er i strid med selskabsloven § 183, stk. 4, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Auning, den 3. maj 2016

National Revision
Registrerede Revisorer a/s
CVR 25 63 58 68



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
Direktionen	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 Østervold 39 8900 Randers C.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		1.272.019	1.000.916
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		-261.945	-259.034
Resultat af primær drift		1.010.074	741.882
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-1.846.637	2.245.350
Andre finansielle indtægter		46.000	0
Andre finansielle omkostninger		-639.892	-571.549
Resultat før skat		-1.430.455	2.415.683
Skat af årets resultat	1	-97.498	-34.085
Årets resultat		-1.527.953	2.381.598
Der foreslås fordelt således:			
Udbytte for regnskabsåret		0	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-6.346.637	745.350
Overført resultat		4.818.684	136.248
		-1.527.953	2.381.598

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		4.892.122	5.154.067
Materielle anlægsaktiver		4.892.122	5.154.067
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	56.614.317	62.960.954
Finansielle anlægsaktiver		56.614.317	62.960.954
Anlægsaktiver		61.506.439	68.115.021
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		101.250	99.023
Andre tilgodehavender		79.159	1.260.000
Tilgodehavender		180.409	1.359.023
Likvide beholdninger		400.189	292.403
Omsætningsaktiver		580.598	1.651.426
Aktiver		62.087.037	69.766.447

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Aktiekapital		510.000	510.000
Reserver for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		39.141.309	45.487.946
Overført resultat		12.927.585	11.108.901
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	1.500.000
Egenkapital	3	<u>52.578.894</u>	<u>58.606.847</u>
Hensættelse til udskudt skat	4	71.492	67.149
Hensatte forpligtelser		<u>71.492</u>	<u>67.149</u>
Kreditinstitutter i øvrigt		1.797.100	2.113.500
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.797.100</u>	<u>2.113.500</u>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		316.400	316.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.420	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.063.622	8.586.460
Selskabsskat		93.154	36.162
Anden gæld		145.955	39.929
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.639.551</u>	<u>8.978.951</u>
Gældsforpligtelser		<u>9.436.651</u>	<u>11.092.451</u>
Passiver		<u>62.087.037</u>	<u>69.766.447</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	DKK	DKK
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	93.154	36.162
Regulering af udskudt skat	4.344	-2.077
	<u>97.498</u>	<u>34.085</u>

2 Finansielle anlægsaktiver

Virksomhed	Hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel	Egenkapital- andel
S.A. Granit A/S	Randers	56.614.317	-1.846.637	100%	56.614.317

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	45.487.946	11.108.901	1.500.000	58.606.847
Betalt udbytte	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Ekstraordinær udbytte	0	0	-3.000.000	0	-3.000.000
Årets resultat	0	-6.346.637	4.818.684	0	-1.527.953
Egenkapital pr. 31. decemt	<u>510.000</u>	<u>39.141.309</u>	<u>12.927.585</u>	<u>0</u>	<u>52.578.894</u>

Aktiekapitalen består af 510 aktier á nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

4 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 531.500 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Noter til årsrapporten

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken, DKK 2.113.500, er der givet pant på DKK 4.000.000 i grunde og bygninger. Den bogførte værdi af ejendommene er pr. 31. december DKK 4.892.122.

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, hvis bogførte værdi pr. 31.12.2015 udgør kr. 0.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de selskaber, som er oplyst under noten Tilknyttede virksomheder/finansielle anlægsaktiver (og disses datterselskaber). Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af denne årsrapport og er indregnet i balancen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for S. A. Ejendomsinvest A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

I henhold til årsregnskabslovens § 110 stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

Regnskabspraksis

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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 administrationselskab. 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.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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