



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SA INVEST 2007 APS**  
**TINGSKOVPAKEN 9, 8310 TRANBJERG J**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10. december 2021

---

Erik Toft Andresen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	SA INVEST 2007 ApS Tingskovparken 9 8310 Tranbjerg J
	CVR-nr.: 31 49 48 26 Stiftet: 25. april 2008 Hjemsted: Tranbjerg J Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
<b>Direktion</b>	Erik Toft Andresen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for SA INVEST 2007 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg J, den 7. december 2021

Direktion:

---

Erik Toft Andresen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i SA INVEST 2007 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for SA INVEST 2007 ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aarhus, den 7. december 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35407

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at investere i ejendomsprojekter via ejerskab i andre selskaber.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>430.333</b>	<b>423.747</b>
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>430.333</b>	<b>423.747</b>
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	1	9.514.863	2.090.241
Andre finansielle indtægter .....	2	447.234	595.832
Nedskrivning af finansielle aktiver .....		-70.090	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-126.183	-21.256
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>10.196.157</b>	<b>3.088.564</b>
Skat af årets resultat.....	4	-149.885	-219.631
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>10.046.272</b>	<b>2.868.933</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		9.514.863	2.090.241
Overført resultat.....		531.409	778.692
<b>I ALT.....</b>		<b>10.046.272</b>	<b>2.868.933</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		375.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>375.000</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		9.803.870	4.697.013
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		8.626.954	2.486.948
Andre værdipapirer.....		400.000	400.000
Tilgodehavende i associerede virksomheder.....		6.095.250	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>24.926.074</b>	<b>7.583.961</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>25.301.074</b>	<b>7.583.961</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		236.846	163.266
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	2.336.639
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....	7	4.428.190	4.384.229
Andre tilgodehavender.....	8	12.621.551	6.872.545
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>17.286.587</b>	<b>13.756.679</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	9	497.554	410.145
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>497.554</b>	<b>410.145</b>
Likvide beholdninger.....		2.279.262	6.689.351
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>20.063.403</b>	<b>20.856.175</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>45.364.477</b>	<b>28.440.136</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		16.205.648	6.690.785
Overført resultat.....		21.018.137	20.486.728
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>37.348.785</b>	<b>27.302.513</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.313	10.313
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		7.579.238	747.553
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		60.259	60.260
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		365.881	303.324
Anden gæld.....		1	16.173
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>8.015.692</b>	<b>1.137.623</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>8.015.692</b>	<b>1.137.623</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>45.364.477</b>	<b>28.440.136</b>
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	125.000	6.690.785	20.486.728	27.302.513
Forslag til resultatdisponering.....		9.514.863	531.409	10.046.272
<b>Egenkapital 30. juni 2021.....</b>	<b>125.000</b>	<b>16.205.648</b>	<b>21.018.137</b>	<b>37.348.785</b>

## NOTER

			Note
<b>Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder</b>			<b>1</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	5.056.857	167.597	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....	4.458.006	1.922.644	
	<b>9.514.863</b>	<b>2.090.241</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	35.340	35.106	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	411.894	560.726	
	<b>447.234</b>	<b>595.832</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	118.232	14.658	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	7.951	6.598	
	<b>126.183</b>	<b>21.256</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	149.885	219.631	
	<b>149.885</b>	<b>219.631</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.	
Kostpris 1. juli 2020.....		25.000	
Tilgang.....		350.000	
Kostpris 30. juni 2021.....		<b>375.000</b>	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....		<b>375.000</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>6</b>
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. juli 2020.....	143.175	350.000	
Tilgang.....	50.000	1.682.000	
Kostpris 30. juni 2021.....	<b>193.175</b>	<b>2.032.000</b>	
Værdireguleringer 1. juli 2020.....	4.553.838	2.136.948	
Årets resultat.....	5.056.857	5.499.915	
Andre reguleringer.....	0	-1.041.909	
Værdireguleringer 30. juni 2021.....	<b>9.610.695</b>	<b>6.594.954</b>	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....	<b>9.803.870</b>	<b>8.626.954</b>	

## NOTER

		Note															
<b>Finansielle anlægsaktiver (fortsat)</b>		<b>6</b>															
	<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">Andre værdipapirer</th> <th style="text-align: right;">Tilgodehavende i associerede virksomheder</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kostpris 1. juli 2020.....</td> <td style="text-align: right;">400.000</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Tilgang.....</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">6.095.250</td> </tr> <tr> <td><b>Kostpris 30. juni 2021.....</b></td> <td style="text-align: right;"><b>400.000</b></td> <td style="text-align: right;"><b>6.095.250</b></td> </tr> <tr> <td><b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....</b></td> <td style="text-align: right;"><b>400.000</b></td> <td style="text-align: right;"><b>6.095.250</b></td> </tr> </tbody> </table>		Andre værdipapirer	Tilgodehavende i associerede virksomheder	Kostpris 1. juli 2020.....	400.000	0	Tilgang.....	0	6.095.250	<b>Kostpris 30. juni 2021.....</b>	<b>400.000</b>	<b>6.095.250</b>	<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....</b>	<b>400.000</b>	<b>6.095.250</b>	
	Andre værdipapirer	Tilgodehavende i associerede virksomheder															
Kostpris 1. juli 2020.....	400.000	0															
Tilgang.....	0	6.095.250															
<b>Kostpris 30. juni 2021.....</b>	<b>400.000</b>	<b>6.095.250</b>															
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....</b>	<b>400.000</b>	<b>6.095.250</b>															
<b>Tilgodehavende hos associerede virksomheder</b>		<b>7</b>															
<p>Af tilgodehavender hos associerede virksomheder forventes kr. 4.428.190 at forfalde til betaling mere end ét år efter balancedagen.</p>																	
<b>Andre tilgodehavender</b>		<b>8</b>															
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>9</b>															
<p>Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:</p>																	
		Novo nordisk															
Dagsværdi 30. juni 2021.....		497.554															
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		87.408															
<b>Eventualposter mv.</b>		<b>10</b>															
<b>Eventualforpligtelser</b>																	
<p>Selskabet har investeret i Frigg Tech A/S, og dermed forpligtet sig til maksimalt at indbetale 250.000 kr.</p>																	
<p>Selskabet har indgået aftale om køb af lejlighed og brugsret til parkeringsplads. Den samlede kostpris forventes at udgøre 3.570 tkr. Selskabet forventes at overtage lejlighed og brugsret til parkeringsplads i 2022, hvor restkøbesummen på 3.195 tkr. forfalder til betaling.</p>																	
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>																	
<p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.</p>																	
<p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ERAN INVEST ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p>																	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		<b>11</b>															
<p>Ingen.</p>																	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SA INVEST 2007 ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I ejerskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat opgjort efter moderskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Forudbetalinger for investeringsejendomme er optaget til kostpris.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre kapitalandele måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.