

SAFO Invest A/S

c/o Svend Andersen Fonden, Postboks 345, 9100 Aalborg

CVR-nr. 89 89 84 12

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2016.

Niels Borregaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for SAFO Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. april 2016

Direktion

Børge Christoffersen

Bestyrelse

Niels Borregaard
formand

Vibeke Heuckendorff

Børge Christoffersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i SAFO Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SAFO Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

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.

Aalborg, den 8. april 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Per Laursen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------------|--|
| Selskabet | SAFO Invest A/S c/o Svend Andersen Fonden Postboks 345 9100 Aalborg |
| | CVR-nr.: 89 89 84 12 Stiftet: 17. februar 1982 Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Niels Borregaard, formand Vibeke Heuckendorff Børge Christoffersen |
| Direktion | Børge Christoffersen |
| Revision | Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg |
| Bankforbindelser | Nordea Danske Bank |
| Dattervirksomhed | AG-2 A/S, Aalborg |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udføre investeringsaktivitet, samt erhverve, eje og udleje fast ejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SAFO Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ultimo 2015 valgt at reklassificere den indgåede renteswap i regnskabet. Selskabet har valgt at indregne renteswappen som en langfristet gæld under posten "Anden gæld" mod tidligere at have klassificeret denne som kortfristet gæld under "Anden gæld". Renteswappen er reklassificeret for både 2014 og 2015. Reklassificeringen har påvirket årets resultat og egenkapital med kr. 0. Ligeledes er resultatet og egenkapitalen for 2014 påvirket med kr. 0.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Anvendt regnskabspraksis

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsevnen med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter SAFO Invest A/S som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | 2015 kr. | 2014 t.kr. |
|---|-------------------|---------------|
| Bruttofortjeneste | 1.594.973 | 1.394 |
| 1 Personaleomkostninger | -394.708 | -396 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -221.273 | -221 |
| Driftsresultat | 978.992 | 777 |
| Andre finansielle indtægter | 32.573.804 | 29.467 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -702.614 | -737 |
| Resultat før skat | 32.850.182 | 29.507 |
| 3 Skat af årets resultat | -230.559 | -181 |
| Årets resultat | 32.619.623 | 29.326 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 3.600.000 | 0 |
| Udbytte for regnskabsåret | 28.532.324 | 4.416 |
| Overføres til overført resultat | 487.299 | 24.910 |
| Disponeret i alt | 32.619.623 | 29.326 |

Balance 31. december

| Aktiver | 2015 | 2014 |
|--|---------------------------|-----------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| Grunde og bygninger | 30.233.881 | 30.455 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>30.233.881</u> | <u>30.455</u> |
| 4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 400.000 | 0 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 258.780.661 | 231.579 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>259.180.661</u> | <u>231.579</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>289.414.542</u> | <u>262.034</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavende selskabsskat | 1.969.014 | 631 |
| Andre tilgodehavender | 111.447 | 33 |
| Tilgodehavender i alt | <u>2.080.461</u> | <u>664</u> |
| Likvide beholdninger | 11.788.509 | 16.885 |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>13.868.970</u> | <u>17.549</u> |
| Aktiver i alt | <u>303.283.512</u> | <u>279.583</u> |

Balance 31. december

| Passiver | 2015 | 2014 |
|--|---------------------------|-----------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| Egenkapital | | |
| 5 Virksomhedskapital | 10.000.000 | 10.000 |
| 6 Overført resultat | 237.828.636 | 237.172 |
| 7 Foreslået udbytte for regnskabsåret | 28.532.324 | 4.416 |
| Egenkapital i alt | <u>276.360.960</u> | <u>251.588</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 14.567.473 | 15.506 |
| Deposita | 627.046 | 621 |
| Anden gæld | 594.592 | 764 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>15.789.111</u> | <u>16.891</u> |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 930.000 | 920 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 160.971 | 143 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 10.000.000 | 10.000 |
| Anden gæld | 42.470 | 41 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>11.133.441</u> | <u>11.104</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>26.922.552</u> | <u>27.995</u> |
| Passiver i alt | <u>303.283.512</u> | <u>279.583</u> |
| 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 10 Eventualposter | | |

Noter

| | 2015 kr. | 2014 t.kr. |
|--|-------------------|---------------------|
| 1. Personalemkostninger | | |
| Lønninger og gager | 392.313 | 394 |
| Andre omkostninger til social sikring | 2.395 | 2 |
| | 394.708 | 396 |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 400.000 | 400 |
| Andre finansielle omkostninger | 302.614 | 337 |
| | 702.614 | 737 |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 230.559 | 181 |
| | 230.559 | 181 |
| 4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Tilknyttede virksomheder: | | |
| | Hjemsted | Ejerandel |
| AG-2 A/S | Aalborg | 60 % |
| | 31/12 2015 kr. | 31/12 2014 t.kr. |
| 5. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar 2015 | 10.000.000 | 10.000 |
| | 10.000.000 | 10.000 |

Aktiekapitalen består af aktier a 1.000 kr. eller multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

| | 31/12 2015 kr. | 31/12 2014 t.kr. |
|--|--------------------|---------------------|
| 6. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2015 | 237.172.217 | 213.228 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 487.299 | 24.910 |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 3.600.000 | 0 |
| Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | -3.600.000 | 0 |
| Regulering af renteswap | 169.120 | -966 |
| | 237.828.636 | 237.172 |

7. Foreslået udbytte for regnskabsåret

| | | |
|---------------------------|-------------------|--------------|
| Udbytte 1. januar 2015 | 4.416.208 | 0 |
| Udloddet udbytte | -4.416.208 | 0 |
| Udbytte for regnskabsåret | 28.532.324 | 4.416 |
| | 28.532.324 | 4.416 |

8. Gældsforpligtelser

| | Afdrag første år kr. | Restgæld efter 5 år kr. | Gæld i alt 31/12 2015 kr. | Gæld i alt 31/12 2014 t.kr. |
|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 930.000 | 11.037.000 | 15.497.473 | 16.426 |
| Deposita | 0 | 627.046 | 627.046 | 621 |
| Anden gæld | 0 | 594.592 | 594.592 | 764 |
| | 930.000 | 12.258.638 | 16.719.111 | 17.811 |

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.497 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 30.233 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 19 t.kr. til sikkerhed for forpligtelser overfor grundejerforeningen.

Noter

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en aftale om renteswap på 8.136 t.kr., hvor selskabets rente i en periode konverteres til en CIBOR-baseret rente. Swappen udløber den 30. juni 2032. Pr. 31. december 2015 har swappen en negativ værdi på t.kr. 595, der er indregnet på egenkapitalen og i balancen under anden gæld (langfristet).

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.