

DK-

Tlf. 76 30 18 00  
Fax 76 11 44 01

[www.martinsen.dk](http://www.martinsen.dk)

CVR-nr. 32 28 52 01

**SInvest A/S**

**Sdr. Vilstrupvej 4, 7000 Fredericia**

---

**Årsrapport for**

**1. januar - 31. december 2015**

---

**CVR-nr. 25 36 04 78**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2016.

---

**Stephen Berg**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

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

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for SInvest 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.

Fredericia, den 18. april 2016

### **Direktion**

Stephen Ulf Berg

### **Bestyrelse**

Kore Bjarke Berg  
Formand

Jon Brynjolf Berg

Stephen Ulf Berg

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionæren i SInvest A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for SInvest 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.

Kolding, den 18. april 2016

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Peder Nygaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

SInvest A/S  
Sdr. Vilstrupvej 4  
7000 Fredericia

CVR-nr.: 25 36 04 78  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
16. regnskabsår

**Bestyrelse**

Kore Bjarke Berg, Formand  
Jon Brynjolf Berg  
Stephen Ulf Berg

**Direktion**

Stephen Ulf Berg

**Revision**

**Dattervirksomheder**

Lookfar Holding ApS, Fredericia  
Ejendomsselskabet Aalborg ApS, Fredericia

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens aktiviteter består i finansiell virksomhed samt hermed beslægtede aktiviteter.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for SInvest 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.

I henhold til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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

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

### 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 samt fortjeneste og tab ved salg 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.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncern-goodwill.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 posterings 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 sambeskattede 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2 år
---	------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### 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 moderselskabets 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

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.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 SInvest A/S som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-33.071</b>	<b>52.016</b>
2 Personaleomkostninger	0	-21.132
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.000	-20.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>-35.071</b>	<b>10.884</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	20.773.125	7.681.501
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	14.603	31.900
Andre finansielle indtægter	617.291	0
Øvrige finansielle omkostninger	-750	-15.627
<b>Resultat før skat</b>	<b>21.369.198</b>	<b>7.708.658</b>
3 Skat af årets resultat	67.750	-6.076
<b>Årets resultat</b>	<b>21.436.948</b>	<b>7.702.582</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	21.830.124	0
Overføres til overført resultat	0	7.702.582
Disponeret fra overført resultat	-393.176	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>21.436.948</b>	<b>7.702.582</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	2.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>2.000</u>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	34.712.304	10.432.766
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.500.000	300.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>36.212.304</u>	<u>10.732.766</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>36.212.304</u></b>	<b><u>10.734.766</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	259.824	720.221
	Andre tilgodehavender	350.000	0
	Tilgodehavender i alt	<u>609.824</u>	<u>720.221</u>
	Likvide beholdninger	1.260	6.626
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>611.084</u></b>	<b><u>726.847</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>36.823.388</u></b>	<b><u>11.461.613</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
7	Virksomhedskapital	551.000	551.000
8	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	21.830.124	0
9	Overført resultat	13.725.498	10.612.261
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>36.106.622</u></b>	<b><u>11.163.261</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	0	73.500
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>73.500</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	23.875	58.000
	Selskabsskat	5.750	6.076
	Anden gæld	687.141	160.776
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>716.766</u>	<u>224.852</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>716.766</u></b>	<b><u>224.852</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>36.823.388</u></b>	<b><u>11.461.613</u></b>

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11 Eventualposter****12 Nærtstående parter**

## Noter

2015

2014

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ledelse har valgt at værdiansætte aktier i datterselskaber efter indre værdis metode.

Som følge af at Ejendomsselskabet Aalborg ApS har indgået væsentlige renteswap med betydelige negative afkast i indeværende og tidligere regnskabsår, har selskabets egenkapital været voldsomt præget heraf. Det aktuelle renteniveau bevirker dog efter ledelsens vurdering, at de fremtidige konsekvenser af de indgåede renteswap vil være af begrænset økonomisk karakter eller udvise en positiv værdiregulering. Ligeledes er det ledelsens vurdering, at investeringsklimaet på ejendomsmarkedet i de kommende år vil udvise en positiv tendens, ikke mindst på de placeringer, hvor ejendomsporteføljen er beliggende. De anførte forhold bevirker efter ledelsens vurdering, at de i tidligere regnskabsår anførte forhold omkring usikkerheden ved selskabets drift er betydeligt aftagende i regnskabsåret. En udvikling som forventes at blive bestyrket i det kommende regnskabsår.

Der er endvidere usikkerhed omkring værdiansættelsen af et gældsbrief mellem Sinvest A/S og Lookfar Holding ApS. Gældsbriefet er medtaget under tilgodehavender i regnskabet med en værdi på kr. 1.500.000, svarende til forventet aktuel kursværdi ved en kontrolleret afvikling af aktiviteterne i selskabet, hvis dette ledelsesmæssigt måtte blive besluttet.

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	0	10.000
Personaleomkostninger i øvrigt	0	11.132
	<b>0</b>	<b>21.132</b>

### 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-67.750	6.076
	<b>-67.750</b>	<b>6.076</b>

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	42.000	42.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>42.000</b>	<b>42.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	-40.000	-20.000
Årets afskrivninger	-2.000	-20.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-42.000</b>	<b>-40.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>2.000</b>
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	12.882.180	12.882.180
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.882.180</b>	<b>12.882.180</b>
Nedskrivninger primo	-2.449.414	-4.757.149
Årets resultat	20.773.125	7.681.501
Værdiregulering renteswap	3.506.413	-5.373.766
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>21.830.124</b>	<b>-2.449.414</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>34.712.304</b>	<b>10.432.766</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Lookfar Holding ApS	Fredericia	60 %
Ejendomsselskabet Aalborg ApS	Fredericia	100 %
<b>6. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo	0	500.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>500.000</b>
Nedskrivninger primo	0	-500.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-500.000</b>



## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	551.000	551.000
	<b><u>551.000</u></b>	<b><u>551.000</u></b>

Aktiekapitalen består af 51 A-aktier á 1.000 kr. samt 500 B-aktier á 1.000 kr.

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:  
Kapitaludvidelse på 51 t.kr. i 2013

### 8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for opskrivninger primo	0	0
Resultatandel	21.830.124	0
	<b><u>21.830.124</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 9. Overført resultat

Overført resultat primo	10.612.261	8.283.445
Årets overførte overskud eller underskud	-393.176	7.702.582
Værdiregulering renteswap i dattervirksomhed	3.506.413	-5.373.766
	<b><u>13.725.498</u></b>	<b><u>10.612.261</u></b>

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

### 11. Eventualposter Sambeskatning

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

### 12. Nærtstående parter Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Stephen Berg, Sdr. Vilstrupvej 4, Fredericia