

SG Invest ApS

Søndre Skovvej 66, 9000 Aalborg
CVR-nr. 28 11 03 83

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 01.02.17

Jesper Skovsgaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 19

Selskabet

SG Invest ApS
Søndre Skovvej 66
9000 Aalborg
Telefon: 98 16 72 72
Telefax: 98 14 84 04
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 28 11 03 83

Direktion

Jesper Skovsgaard

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

2E Group A/S, Aalborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for SG Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27. januar 2017

Direktionen

Jesper Skovsgaard

Til kapitalejeren i SG Invest ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for SG Invest ApS for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 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 27. januar 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i ejendomsudlejning samt køb og salg af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 4,0 og en nettoleje på t.DKK 1.250.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 1.546.778 mod DKK -962.316 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.970.007.

Der er i beretningsåret solgt ejendomme for 45,2 mio. DKK med en avance på 2,2 mio. DKK i forhold til dagsværdien.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	Bruttofortjeneste	1.843.799	2.204.988
1	Personaleomkostninger	0	-818.094
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.843.799	1.386.894
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.714.991	199.899
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	69.029
	Resultat af primær drift	4.558.790	1.655.822
2	Andre finansielle indtægter	-52.972	10.294
3	Andre finansielle omkostninger	-2.503.347	-2.676.338
	Finansielle poster i alt	-2.556.319	-2.666.044
	Resultat før skat	2.002.471	-1.010.222
4	Skat af årets resultat	-455.693	47.906
	Årets resultat	1.546.778	-962.316
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.546.778	-962.316
	I alt	1.546.778	-962.316

AKTIVER		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Grunde og bygninger	30.571.905	73.056.650
5	Materielle anlægsaktiver i alt	30.571.905	73.056.650
	Andre værdipapirer og kapitalandele	50.000	50.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	50.000	50.000
	Anlægsaktiver i alt	30.621.905	73.106.650
	Tilgodehavende selskabsskat	0	897.359
	Andre tilgodehavender	4.543.271	49.286
	Tilgodehavender i alt	4.543.271	946.645
	Likvide beholdninger	132.089	2.592
	Omsætningsaktiver i alt	4.675.360	949.237
	Aktiver i alt	35.297.265	74.055.887

PASSIVER		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	970.007	-3.576.771
6	Egenkapital i alt	1.970.007	-2.576.771
	Hensættelser til udskudt skat	502.600	1.007.500
	Hensatte forpligtelser i alt	502.600	1.007.500
	Gæld til realkreditinstitutter	20.456.555	50.956.494
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.456.555	50.956.494
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	195.958	333.902
	Gæld til kreditinstitutter	2.389.370	12.620.200
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.554.061	10.217.597
	Selskabsskat	801.728	0
	Anden gæld	2.865.543	1.229.220
	Periodeafgrænsningsposter	561.443	267.745
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.368.103	24.668.664
	Gældsforpligtelser i alt	32.824.658	75.625.158
	Passiver i alt	35.297.265	74.055.887

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

10 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Direkte omkostninger

Heri indregnes omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder løbende driftsomkostninger på ejendomme.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi

Heri indregnes løbende værdireguleringer af investeringsejendomme.

Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Heri indregnes avancer vedrørende solgte investeringsejendomme. Avancerne indregnes, når risici og fordele er overgået til køber, og denne har kontrol med ejendommen.

Avancer ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Regulering af gæld til realkreditinstitutter m.v. til dagsværdi indregnes løbende som finansiell indtægt- eller omkostning.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i reserve for opskrivninger under egenkapitalen, og med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Opskrivninger sker på grundlag af regnskabsmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	0	692.318
Pensioner	0	109.804
Andre omkostninger til social sikring	0	12.176
Personalemkostninger i øvrigt	0	3.796
I alt	0	818.094

2. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	-72.888	10.294
Valutakursgevinst	19.916	0
I alt	-52.972	10.294

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	574.519	568.222
Øvrige finansielle omkostninger	1.928.828	2.068.987
Valutakurstab	0	39.129
I alt	2.503.347	2.676.338

4. Skatter

Årets aktuelle skat	817.289	-3.409
Årets udskudte skat	-504.900	-58.997
Regulering af skat vedrørende tidligere år	143.304	0
Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent	0	14.500
I alt	455.693	-47.906

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 30.09.15	74.621.206	89.600
Tilgang i året	56.795	0
Afgang i året	-46.399.975	-69.453
Kostpris pr. 30.09.16	28.278.026	20.147
Opskrivninger pr. 30.09.15	3.135.444	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-841.565	0
Opskrivninger pr. 30.09.16	2.293.879	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.15	4.700.000	89.600
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-4.700.000	-69.453
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.16	0	20.147
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	30.571.905	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16</i>		
Saldo pr. 01.10.15	1.000.000	-3.576.771
Koncerntilskud	0	3.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.546.778
Saldo pr. 30.09.16	1.000.000	970.007

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.16	Gæld i alt 30.09.15
Gæld til realkreditinstitutter	195.958	15.730.643	20.652.513	51.290.396

8. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for følgende mellemværender med Danske Bank:

OTEUA 1 A/S, gælden udgør t.DKK 11.057 på balancedagen.

2E Projektudvikling II ApS, gælden udgør t.DKK 1.600 på balancedagen.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter m.v. t.DKK 20.653 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 30.572.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 9.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 26.862.

Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 5.000 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, mens ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.000 henligger i selskabet besiddelse.

Ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.000 ligger desuden til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter.

10. Nærtstående parter

SG Invest ApS indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden 2E Group A/S, Aalborg.