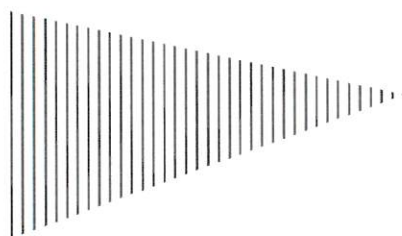


# SGV Invest ApS

c/o Knud Erik Rasmussen  
Skåde Højgårdsvej 119, 8270 Højberg

CVR-nr. 35 39 20 09



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 3. april 2017

Som dirigent:



Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for SGV Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

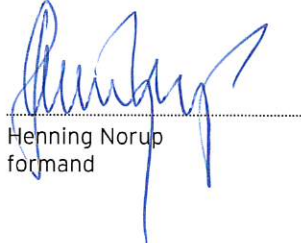
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 3. april 2017  
Direktion:



Christian Stangerup Broch  
Lips  
direktør

Bestyrelse:



Henning Norup  
formand



Christian Stangerup Broch  
Lips



Knud Erik Rasmussen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SGV Invest ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SGV Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

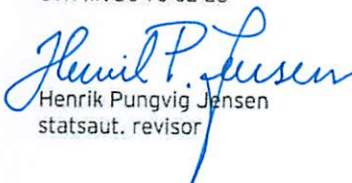
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 3. april 2017  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Henrik Pungvig Jensen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	SGV Invest ApS
Adresse, postnr., by	c/o Knud Erik Rasmussen Skåde Højgårdsvej 119, 8270 Højberg
CVR-nr.	35 39 20 09
Stiftet	1. juli 2013
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henning Norup, formand Christian Stangerup Broch-Lips Knud Erik Rasmussen
Direktion	Christian Stangerup Broch-Lips, direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af udlejning af fast ejendom, herunder køb, udvikling og salg af ejendomme.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har erhvervet ejendom i Aarhus, hvor der er udviklet et boligprojekt. I 2013 er der opnået godkendelse af projektet, der forventes afsluttet i 2017.

Årets resultat er påvirket af projektomkostninger, der har medført, at kapitalen er tabt pr. 31. december.

Selskabets ejendomsprojekt indgår til kostpris uden tillæg af merværdi. I forbindelse med et eventuelt salg af projektet forventes dette at kunne realiseres med en ikke ubetydelig gevinst således selskabets kapital vil blive reetableret.

Selskabets udviklingsejendom er under opførelse og pr. 31. december 2016 er afholdt omkostninger for i alt 13.363 t.kr., hvoraf 9.086 t.kr. er afholdt i 2016.

Herudover forventes der afholdt omkostninger i størrelsesorden 11-13 mio. kr. til færdiggørelse af ejendommen.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen indtruffet følgende begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling:

Som led i overdragelsesaftalen har køber oplyst, at selskabets egenkapital reableres ved kontant kapitalforhøjelse.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	0	970
2	Personaleomkostninger	0	-270
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	0	700
3	Finansielle omkostninger	0	-2.700
	<b>Resultat før skat</b>	0	-2.000
4	Skat af årets resultat	0	18.703
	<b>Årets resultat</b>	0	16.703
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	0	16.703
		0	16.703



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>AKTIVER</b>		
	Langfristede aktiver		
5	Materielle aktiver		
	Materielle anlægsaktiver under opførelse	13.362.520	4.276.970
		<u>13.362.520</u>	<u>4.276.970</u>
	Finansielle aktiver		
6	Udsudte skatteaktiver	277.573	277.574
		<u>277.573</u>	<u>277.574</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>13.640.093</u>	<u>4.554.544</u>
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	0	66.120
		<u>0</u>	<u>66.120</u>
	Likvide beholdninger	31	14.374
	Kortfristede aktiver i alt	<u>31</u>	<u>80.494</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>13.640.124</u>	<u>4.635.038</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	-995.664	-995.664
	Egenkapital i alt	<u>-915.664</u>	<u>-915.664</u>
	Kortfristede forpligtelser		
	Gæld til banker	7.604.532	2.615.698
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	20.001
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.951.255	2.915.003
	Anden gæld	4.000.001	0
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>14.555.788</u>	<u>5.550.702</u>
	Forpligtelser i alt	<u>14.555.788</u>	<u>5.550.702</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>13.640.124</u>	<u>4.635.038</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Eventualaktiver
- 9 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	-995.664	-915.664
Egenkapital 31. december 2016	<u>80.000</u>	<u>-995.664</u>	<u>-915.664</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SGV Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Personaleomkostninger

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

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat.

### Balancen

#### Materielle aktiver

Materielle anlægsaktiver under opførelse

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

For egenproducerede aktiver omfatter kostprisen løn- og materialeomkostninger m.v., der direkte er medgået til produktionen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Desuden indregnes i kostprisen på egenopførte aktiver renteomkostninger i fremstillingsperioden på lån til finansiering i fremstillingen.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles på grundlag af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles ved anvendelse af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på balance-dagen. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

kr.	2016	2015
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Pensioner	0	270
	<u>0</u>	<u>270</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	0	2.700
	<u>0</u>	<u>2.700</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-440
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-18.263
	<u>0</u>	<u>-18.703</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Materielle aktiver

kr.	<u>Materielle anlægsaktiver under opførelse</u>
Kostpris 1. januar 2016	4.276.970
Tilgang i årets løb	9.085.550
	<hr/>
Kostpris 31. december 2016	13.362.520
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>13.362.520</b>
	<hr/> <hr/>
Heraf indregnede renter	335.181
	<hr/> <hr/>

#### 6 Udskudte skatteaktiver

Selskabets udskudte skatteaktiv netto på 277 t.kr. hidrører fra skattemæssige underskud fra tidligere år på 322 t.kr. (aktiv) og forskelle mellem de regnskabs- og skattemæssige værdier på 45 t.kr. (passiv).

#### 7 Selskabskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 3 år.

#### 8 Eventualaktiver

Selskabet er den 3. januar 2017 stævnet vedrørende påkrav om betaling af 520 t.kr. primært vedrørende rentegodtgørelse til sælger af Sandgravevej 6. Der er ikke i årsregnskabet hensat hertil.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 9.200 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, der er deponeret til sikkerhed for bankgæld. Endvidere er udstedt ejerpantebreve på i alt 1.900 t.kr., der er i selskabets besiddelse.

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker, kreditorer og øvrige leverandører er der tinglyst salgs- og pantsætningsforbud i selskabets ejendomme, der pr. 31. december 2016 udgør 13.363 t.kr.

Til sikkerhed for associerede virksomheders gæld i pengeinstitut har SGV Invest ApS afgivet selvskyldnerkaution.