

S&G Invest ApS

Elleorevej 7

4000 Roskilde

(CVR-nr. 35 48 15 67)

Årsrapport for 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2018

Preben Johan Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Beretning	5
Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet S&G Invest ApS
Elleorevej 7
4000 Roskilde

CVR-nr.: 35 48 15 67
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Direktion Preben Johan Sørensen

Datterselskab P2G Holding ApS

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for S&G Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår er fravalgt. Direktionen anser betingelserne for at undlade revisionen for opfyldt.

Roskilde, den 28. maj 2018

Direktion

Preben Johan Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

Til kapitalejerne i S&G Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for S&G Invest ApS for 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 - 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 og FSR - danske revisorers etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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 forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, som 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.

Køge, den 28. maj 2018

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 58 99 92

Brian Hildskov Hansen
statsautoriseret revisor
mne31474

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er finansierings- og investeringsvirksomhed, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 785.623. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2017 og balancen pr. 31. december 2017.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Selskabet besidder en erhvervsejendom i København city som udlejes til Restaurant Høst i Cofoco-koncernen. Endvidere besidder selskabet 27,5% af et investeringsselskab som besidder tre erhvervsbygninger i et erhvervskompleks i Nürnberg City Vest, Bayern, Tyskland. Lokalerne udlejes til en række selvstændige fonde og sociale institutioner med Lebenshilfe gruppen som hovedlejer. Lebenshilfe Nürnberg arbejder for et bedre liv for "Menchen mit behinderungen" og driver fra lokalerne en række forskellige erhvervmæssige aktiviteter og undervisning. Endvidere tæller lejerne "Berufliche Fortbildungszentren der Bayerischen Wirtschaft gemeinnützige" (BfZ). BfZ bruger lokalerne til værkstedsmæssig uddannelse af unge. Endelig driver den regionale organisation "Gesellschaft beruflicher und sozialer Integration gemeinnützige", (Gfi), børnehave og vuggestue fra lokalerne. Selskabets ejendom er en del af et større tidligere industrielt erhvervskompleks, som nu anvendes til især undervisning, kultur, forskning og erhvervsvirksomheder. Området er inde i en god udvikling.

Alle selskabets direkte og indirekte ejede lokaler er fuldt udlejede og selskabet har ikke forventning om at få ledige lokaler i en overskuelig fremtid.

Selskabet tilstræber et godt langsigtet samarbejde med lejere og andre interessenter, og arbejder til stadighed på at fremme driftsprocedurerne yderligere, således at ejendommene drives og vedligeholdes professionelt i samarbejde med bl.a. ejendomsadministrator og facility management.

Der henvises til note 6 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Selskabet har investeret i og lånefinansieret Fitdo IVS, som udvikler en webbaseret træningsplatform. Platformen er fortsat under udvikling. Eksposeringen udgør under 2 % af selskabets aktiver.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for S&G Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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 med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Skat af årets resultat

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.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttede og associerede virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af goodwill eller badwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill/badwill. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder.

Tilgodehavender

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

9

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste	33.978	283.134
Indtægter kapitalandele i associerede virksomheder	877.676	940.507
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	430.000	0
Andre finansielle indtægter	13.392	0
Andre finansielle omkostninger	-352.745	-344.928
Resultat før skat	1.002.301	878.713
2 Skat af årets resultat	-216.678	-313.179
ÅRETS RESULTAT	785.623	565.534
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	672.526	694.107
Overført resultat	113.097	-128.573
Anvendelse i alt	785.623	565.534

Balance pr. 31. december

10

AKTIVER

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
3 Investeringsejendomme	9.290.000	8.860.000
Materielle anlægsaktiver i alt	9.290.000	8.860.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	70.000	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	9.265.770	8.593.244
Finansielle anlægsaktiver i alt	9.335.770	8.593.244
ANLÆGSAKTIVER I ALT	18.625.770	17.453.244
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	281.009	216.900
Andre tilgodehavender	0	7.609
Tilgodehavender i alt	281.009	224.509
Likvide beholdninger	44.513	149
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	325.522	224.658
AKTIVER I ALT	18.951.292	17.677.902

Balance pr. 31. december

11

PASSIVER

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	6.509.715	5.837.189
Overført resultat	1.359.346	1.246.249
EGENKAPITAL I ALT	8.869.061	8.083.438
Udskudt skat	949.403	732.725
HENSÆTTELSER I ALT	949.403	732.725
Gæld til realkreditinstitutter	3.352.584	3.446.374
Kreditinstitutter m.v.	5.263.689	4.817.531
Anden gæld	270.000	270.000
4 Langfristet gæld i alt	8.886.273	8.533.905
Gæld til realkreditinstitutter	100.000	96.000
Kreditinstitutter m.v.	20.000	18.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.768	10.000
Anden gæld	88.787	203.834
Kortfristet gæld i alt	246.555	327.834
GÆLD I ALT	9.132.828	8.861.739
PASSIVER I ALT	18.951.292	17.677.902
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Særlige oplysninger til årsregnskabet		

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
2 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	216.678	313.179
	<u>216.678</u>	<u>313.179</u>
3 Investeringsejendomme		
Investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi baseret på en afkastbaseret model. Investeringsejendomme er indregnet til et afkast på ca. 5 % baseret på ejendommens normaliserede EBIT og reguleret for trappeleje. En ændring af afkastkravet på +/- 0,5 % point vil medføre en ændring af ejendommens værdi på ca. kr. 1 mio.		
4 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>5.300.000</u>	<u>5.404.000</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>3.889.000</u>	
Bogført værdi af ejendom	<u>9.290.000</u>	
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Ejerpantebrev i ejendom	<u>4.900.000</u>	
Bogført værdi af ejendom	<u>9.290.000</u>	

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
-------------	-------------	-------------

6 Særlige oplysninger til årsregnskabet

Ved udarbejdelsen af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Ejendomsmarkedet i området udviser tendens til stabile svagt opadgående priser. Ledelsen anser på baggrund af markedsudviklingen og de konkrete omstændigheder for selskabets ejendom, at værdiansættelse af selskabets ejendom ikke er behæftet med større end normal usikkerhed.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2017 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for de kommende år og korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør uændret fra sidste år 5% på baggrund af markedsforhold, beliggenhed, ejendommens og lejekontrakternes kvalitet og varighed. Eventuel ændring af afkastprocenten medfører ændring af ejendommens værdi og selskabets egenkapital som illustreret i note 3.

Tilsvarende værdiansættelsesmetode er anvendt i det associerede selskab Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg K/S. For dette selskab er afkastkravet også uændret fra sidste år fastlagt til 5,5%. Selskabets kapitalandel optages til indre værdi.

Særlige risici:

Til selskabets aktivitet er knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens værdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici:

Prognostisering af faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække er i sagens natur usikker, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender kan forløbe anderledes, i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
-------------	-------------	-------------

Valuta- og renterisici:

Selskabets lån og indtægter er i danske kroner. Af selskabets lån er 6,3 mio. kr. variabelt forrentet. Gæld forrentet med variabel rente udgør pr. 31. december 2017 ca 26 % af samlet gæld inkl. associerede selskaber. Det ovenfor nævnte associerede selskabs indtægter og lån er i € og dets gæld er fastforrentet. Selskabet har således ikke særlige rente- og valutarisici. En eventuelt ændring i renteniveau på f.eks. 1%-point p.a. vil påvirke driftsresultat med mindre end 7% før skat hvorfor selskabets finansieringsudgifter ikke er særlig følsom overfor renteutvikling.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Brian Hildskov Hansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:34589992-RID:54576253

IP: 80.63.50.114

2018-06-11 14:04:59Z

NEM ID 

Preben Johan Sørensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-907293444707

IP: 87.52.46.161

2018-06-11 14:19:34Z

NEM ID 

Preben Johan Sørensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-907293444707

IP: 87.52.46.161

2018-06-11 14:19:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SC2DN-75K54-KO58S-EPFLY-PUZEE-N3MZS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>