



addere revision
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

S&G Invest ApS

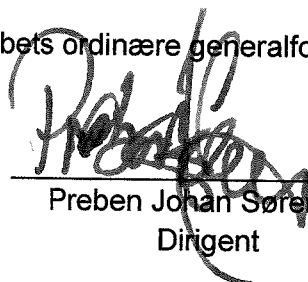
Elleorevej 7

4000 Roskilde

(CVR-nr. 35 48 15 67)

Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den **31/5** 2016



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 2015	
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 2015

Direktion

Preben Johan Sørensen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 18. maj 2016

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 2015 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 revisors 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 18. maj 2016

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



Søren Nielsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet 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. 6.537.357. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2015 og balancen pr. 31. december 2015.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Selskabet besidder en erhvervsejendom i København city som udlejes til Restaurant Höst i Cofoco-koncernen.

Selskabet har endvidere i 2015 erhvervet 27,5% af et investeringsselskab som besidder tre erhvervsbygninger i et erhvervskompleks i Nürnberg City Vest, 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, forskning og erhvervsvirksomheder. Området er inde i en god udvikling. Selskabet har i årets løb indgået nye langsigtede lejekontrakter med bl.a. ejendommens hovedlejer. Ejendommen vedligeholdes løbende og i årets løb er elevatoren i hovedbygningen totalrenoveret. Selskabet har i årets løb foretaget refinansiering med nyt langfristet prioritetslån og forhøjelse af den indbetalte selskabskapital.

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 er i færd at trimme driftsprocedurene yderligere, og således sikre, at ejendommene drives professionelt i samarbejde med bl.a. ejendomsadministrator og facility management.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

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.

Regnskabsperioden sidste år indeholder en regnskabsperiode på 15 måneder.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 associerede virksomheder

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

Kapitalandele i 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 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 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

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 dagsværdi.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

9

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2013/14</u> kr.
Bruttofortjeneste	280.086	184.027
Indtægter kapitalandele i associerede virksomheder	5.143.082	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.952.290	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-159.533	0
Andre finansielle omkostninger	-259.022	-203.480
Resultat før skat	6.956.903	-19.453
2 Skat af årets resultat	-419.546	0
ÅRETS RESULTAT	6.537.357	-19.453
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	5.143.082	0
Overført resultat	1.394.275	-19.453
Anvendelse i alt	6.537.357	-19.453

Balance pr. 31. december

10

AKTIVER

<u>Note</u>	2015 kr.	2013/14 kr.
3 Grunde og bygninger	8.860.000	6.907.710
Materielle anlægsaktiver i alt	8.860.000	6.907.710
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	7.899.137	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	7.899.137	0
ANLÆGSAKTIVER I ALT	16.759.137	6.907.710
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.000	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	107.400	0
Tilgodehavender i alt	110.400	0
Likvide beholdninger	125.374	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	235.774	0
AKTIVER I ALT	16.994.911	6.907.710

Balance pr. 31. december

11

PASSIVER

<u>Note</u>	2015 kr.	2013/14 kr.
Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	5.143.082	0
Overført resultat	1.374.822	-19.453
5 EGENKAPITAL I ALT	<u>7.517.904</u>	<u>980.547</u>
2 Udskudt skat	419.546	0
HENSÆTTELSER I ALT	<u>419.546</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.534.627	3.619.004
Kreditinstitutter m.v.	4.829.831	1.725.000
6 Langfristet gæld i alt	<u>8.364.458</u>	<u>5.344.004</u>
Gæld til realkreditinstitutter	95.000	96.000
Kreditinstitutter m.v.	18.000	10.178
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.190	10.000
Anden gæld	566.813	466.981
Kortfristet gæld i alt	<u>693.003</u>	<u>583.159</u>
GÆLD I ALT	<u>9.057.461</u>	<u>5.927.163</u>
PASSIVER I ALT	<u>16.994.911</u>	<u>6.907.710</u>
7 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2013/14</u> kr.
-------------	--------------------	-----------------------

1 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 har udvist tendens til opadgående priser, omend der fortsat generelt er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af ejendomme. 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 2015 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 5% på baggrund af markedsforhold, beliggenhed, ejendommens og lejekontraktens 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 - Metropo! Nürnberg K/S. For dette selskab er afkastkravet 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.

Valuta- og renterisici:

Selskabets lån og indtægter er i danske kroner. Af selskabets lån er 5,9 mio. kr. variabelt forrentet svarende til 67% af den samlede finansiering. Det associerede selskabs indtægter og lån er i € og dets gæld er fastforrentet i 10 år. Selskabet har således ikke særlige 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.

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2013/14</u> kr.
2 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	419.546	0
	<u>419.546</u>	<u>0</u>
3 Grunde og bygninger		
<p>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.</p>		
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		
<p>Insight2Improve Partnerselskab, København K, ejerandel 40%. Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb K/S, Roskilde, ejerandel 27,5%. Kompl. Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg ApS, Roskilde, ejerandel 27,5%. Fitdo IvS, København N, ejerandel 40%.</p>		
5 Egenkapital		
Selskabskapital		
Selskabskapital	1.000.000	0
Ændring i året	0	100.000
Ændring i året v/ gældskonvertering	0	900.000
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Selskabskapitalen har i tidligere år ændret sig som følger: Regnskabsåret 2014	900.000	
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		
Henlagt af årets resultat	5.143.082	0
	<u>5.143.082</u>	<u>0</u>

<u>Note</u>	2015 kr.	2013/14 kr.
Overført resultat		
Saldo primo	-19.453	0
Årets resultat	6.537.357	-19.453
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-5.143.082	0
	<u>1.374.822</u>	<u>-19.453</u>
Egenkapital ultimo	<u>7.517.904</u>	<u>980.547</u>
6 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>5.914.000</u>	<u>3.093.004</u>
7 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
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>8.860.000</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>8.860.000</u>	