

S&G Invest ApS

Elleorevej 7, 4000 Roskilde
CVR-nr. 35 48 15 67

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 07.09.20

Anette Gormsen
Dirigent

| | |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 - 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 - 19 |

Selskabet

S&G Invest ApS
Elleorevej 7
4000 Roskilde
Hjemsted: Roskilde
CVR-nr.: 35 48 15 67
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Anette Gormsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for S&G Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 7. september 2020

Direktionen

Anette Gormsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i S&G Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for S&G Invest ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 7. september 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Agner Hansen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne28682

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 282.681 mod DKK 616.946 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.799.863.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 44.334 | 26.953 |
| Personaleomkostninger | -6.618 | 0 |
| Resultat før af- og nedskrivninger | 37.716 | 26.953 |
| 1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 13.498 | -14.797 |
| 2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 434.691 | 696.973 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 5.273 |
| 3 Andre finansielle omkostninger | -242.444 | -682.116 |
| Resultat før skat | 243.461 | 32.286 |
| 4 Skat af årets resultat | 39.220 | 584.660 |
| Årets resultat | 282.681 | 616.946 |

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 773.432 | 751.625 |
| Overført resultat | -490.751 | -134.679 |
| I alt | 282.681 | 616.946 |

| AKTIVER | | 31.12.19 | 31.12.18 |
|----------------|--|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Investeringsejendomme | 9.290.000 | 9.290.000 |
| 5 | Materielle anlægsaktiver i alt | 9.290.000 | 9.290.000 |
| 6 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 80.701 | 67.203 |
| 6 | Kapitalandele i associerede virksomheder | 10.606.151 | 9.842.674 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 10.686.852 | 9.909.877 |
| | Anlægsaktiver i alt | 19.976.852 | 19.199.877 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 84.836 | 0 |
| | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 11.628 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 78.071 | 2.570.990 |
| | Tilgodehavender i alt | 174.535 | 2.570.990 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 174.535 | 2.570.990 |
| | Aktiver i alt | 20.151.387 | 21.770.867 |

| | | 31.12.19 | 31.12.18 |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| PASSIVER | | | |
| Note | | | |
| | Selskabskapital | 1.000.000 | 1.000.000 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 7.860.797 | 7.083.822 |
| | Overført resultat | 939.066 | 1.429.817 |
| | Egenkapital i alt | 9.799.863 | 9.513.639 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 325.523 | 364.743 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 325.523 | 364.743 |
| 7 | Gæld til realkreditinstitutter | 5.686.402 | 5.774.477 |
| 7 | Gæld til øvrige kreditinstitutter | 2.558.605 | 4.662.136 |
| 7 | Deposita | 301.218 | 270.000 |
| 7 | Anden gæld | 0 | 399.180 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 8.546.225 | 11.105.793 |
| 7 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 100.000 | 120.000 |
| | Gæld til øvrige kreditinstitutter | 78.196 | 202.147 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 142.892 | 142.892 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 59.769 | 70.602 |
| | Gæld til associerede virksomheder | 0 | 134.972 |
| | Anden gæld | 1.098.919 | 116.079 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.479.776 | 786.692 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 10.026.001 | 11.892.485 |
| | Passiver i alt | 20.151.387 | 21.770.867 |
| 8 | Eventualforpligtelser | | |
| 9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabs- kapital | Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|---|----------------------|--|----------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18 | | | | |
| Saldo pr. 01.01.18 | 1.000.000 | 6.509.715 | 1.359.346 | 8.869.061 |
| Valutakursregulering af udenlandske virksomheder | 0 | 27.632 | 0 | 27.632 |
| Udloddet udbytte fra associerede virksomheder | 0 | -205.150 | 205.150 | 0 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 751.625 | -134.679 | 616.946 |
| Saldo pr. 31.12.18 | 1.000.000 | 7.083.822 | 1.429.817 | 9.513.639 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19 | | | | |
| Saldo pr. 01.01.19 | 1.000.000 | 7.083.822 | 1.429.817 | 9.513.639 |
| Valutakursregulering af udenlandske virksomheder | 0 | 3.543 | 0 | 3.543 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 773.432 | -490.751 | 282.681 |
| Saldo pr. 31.12.19 | 1.000.000 | 7.860.797 | 939.066 | 9.799.863 |

| | 2019 | 2018 |
|--|------|------|
| | DKK | DKK |

1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| | | |
|---|--------|---------|
| Resultatandele fra tilknyttede virksomheder | 13.498 | -14.797 |
| I alt | 13.498 | -14.797 |

2. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

| | | |
|---|----------|---------|
| Resultatandele fra associerede virksomheder | 537.636 | 777.797 |
| Nedskrivning på kapitalandele | -102.945 | -80.824 |
| I alt | 434.691 | 696.973 |

3. Finansielle omkostninger

| | | |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 2.667 | 4.074 |
| Øvrige finansielle omkostninger i alt | 239.777 | 678.042 |
| I alt | 242.444 | 682.116 |

4. Skat af årets resultat

| | | |
|----------------------------------|---------|----------|
| Årets regulering af udskudt skat | -39.220 | -584.660 |
| I alt | -39.220 | -584.660 |

5. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.19 | 6.907.710 |
| Kostpris pr. 31.12.19 | 6.907.710 |
| Opskrivninger pr. 01.01.19 | 2.382.290 |
| Opskrivninger pr. 31.12.19 | 2.382.290 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19 | 9.290.000 |
| Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.19 | 9.290.000 |

Investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi baseret på en afkastbaseret model. Investeringsejendomme er indregnet til et afkast på ca. 4,5 % 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.

6. Kapitalandele

| Beløb i DKK | Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder | Kapitalandele i associerede virksomheder |
|---|--|--|
| Kostpris pr. 01.01.19 | 82.000 | 2.744.055 |
| Kostpris pr. 31.12.19 | 82.000 | 2.744.055 |
| Opskrivninger pr. 01.01.19 | -14.797 | 7.098.619 |
| Valutakursregulering af udenlandske virksomheder | 0 | 3.543 |
| Årets resultat fra kapitalandele | 13.498 | 759.934 |
| Opskrivninger pr. 31.12.19 | -1.299 | 7.862.096 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19 | 80.701 | 10.606.151 |
| Navn og hjemsted: | | Ejerandel |
| Dattervirksomheder: | | |
| P2G Holding ApS, Roskilde | | 100% |
| Iværksættervirksomhed IVS af 3. oktober 2018, København | | 51% |
| Associerede virksomheder: | | |
| Insight2Improve Partnerselskab, København | | 40% |
| Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb K/S, Hundested | | 28% |
| Kompl. Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg ApS, Hundested | | 28% |

7. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.19 | Gæld i alt 31.12.18 |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 100.000 | 0 | 5.786.402 | 5.874.477 |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 0 | 0 | 2.558.605 | 4.682.136 |
| Deposita | 0 | 0 | 301.218 | 270.000 |
| Anden gæld | 0 | 0 | 0 | 399.180 |
| I alt | 100.000 | 0 | 8.646.225 | 11.225.793 |

8. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.867 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.290.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationselskab 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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