

# S&G Invest ApS

Herregårdsvej 61 B, 4000 Roskilde  
CVR-nr. 35 48 15 67

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 25.06.22

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 - 20

---

---

**Selskabet**

---

S&G Invest ApS  
Herregårdsvej 61 B  
4000 Roskilde  
Telefon: 21 76 92 50  
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 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 25. juni 2022

**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 01.01.21 - 31.12.21 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 25. juni 2022

### **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 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 538.768 mod DKK 995.634 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 11.283.634.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>192.539</b>	<b>348.676</b>
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-46.622
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	660.921	939.169
3 Andre finansielle indtægter	848	0
4 Andre finansielle omkostninger	-283.724	-273.840
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>378.045</b>	<b>618.707</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>570.584</b>	<b>967.383</b>
5 Skat af årets resultat	-31.816	28.251
<b>Årets resultat</b>	<b>538.768</b>	<b>995.634</b>

#### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	660.921	940.468
Overført resultat	-122.153	55.166
<b>I alt</b>	<b>538.768</b>	<b>995.634</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsjendomme	9.290.000	9.290.000
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.290.000</b>	<b>9.290.000</b>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	8
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	12.155.610	11.499.043
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.155.618</b>	<b>11.499.051</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.445.618</b>	<b>20.789.051</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	92.025	80.214
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	54.674	54.674
	Andre tilgodehavender	21.802	13.345
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>168.501</b>	<b>148.233</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>27.731</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>168.501</b>	<b>175.964</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>21.614.119</b>	<b>20.965.015</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	9.411.555	8.754.988
	Overført resultat	872.079	994.232
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.283.634</b>	<b>10.749.220</b>
	Hensættelser til udskudt skat	360.078	347.876
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>360.078</b>	<b>347.876</b>
8	Gæld til realkreditinstitutter	5.556.259	5.636.795
8	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.088.096	1.739.059
8	Deposita	316.767	301.218
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.961.122</b>	<b>7.677.072</b>
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	406.403	85.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	35.512	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	160.082
	Gæld til tilknyttede virksomheder	58.353	0
	Anden gæld	2.494.017	1.945.765
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.009.285</b>	<b>2.190.847</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.970.407</b>	<b>9.867.919</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>21.614.119</b>	<b>20.965.015</b>

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	1.000.000	7.860.797	939.066	9.799.863
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-46.277	0	-46.277
Forslag til resultatdisponering	0	940.468	55.166	995.634
Saldo pr. 31.12.20	1.000.000	8.754.988	994.232	10.749.220
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	1.000.000	8.754.988	994.232	10.749.220
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-4.354	0	-4.354
Forslag til resultatdisponering	0	660.921	-122.153	538.768
Saldo pr. 31.12.21	1.000.000	9.411.555	872.079	11.283.634

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Tab ved salg af tilknyttede virksomheder	0	-46.622
I alt	0	-46.622
<b>2. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Resultatandele fra associerede virksomheder	660.921	939.169
I alt	660.921	939.169
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	848	0
I alt	848	0
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	2.390
Øvrige finansielle omkostninger i alt	283.724	271.450
I alt	283.724	273.840

	2021 DKK	2020 DKK
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	19.614	-46.798
Årets regulering af udskudt skat	12.202	22.353
Regulering af skat fra tidligere år	0	-3.806
I alt	31.816	-28.251

**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.21	6.907.710
Kostpris pr. 31.12.21	6.907.710
Opskrivninger pr. 01.01.21	2.382.290
Opskrivninger pr. 31.12.21	2.382.290
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	9.290.000

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 428 og et afkastkrav på 4,75%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og vedligeholdelsesstand, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt.

## 7. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.21	8	2.744.055
Kostpris pr. 31.12.21	8	2.744.055
Opskrivninger pr. 01.01.21	0	8.754.990
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-4.355
Årets resultat fra kapitalandele	0	660.920
Opskrivninger pr. 31.12.21	0	9.411.555
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	8	12.155.610
Navn og hjemsted:		Ejerandel
Dattervirksomheder:		
i2i Treuhand GmbH, Tyskland		100%
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%

**8. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	86.403	4.813.091	5.642.662	5.721.795
Gæld til øvrige kreditinstitutter	320.000	0	1.408.096	1.739.059
Deposita	0	0	316.767	301.218
I alt	406.403	4.813.091	7.367.525	7.762.072

**9. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	9.290.000	9.290.000

Der henvises til note 5 for de centrale forudsætninger, som er anvendt ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme.

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.701 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.290.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.DKK 32 til ejerforening.

## 11. 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.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Ved indregning af selvstændige udenlandske enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for valutakursreguleringer.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske enheder, der måles efter indre værdis metode og hvor mellemværendet anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for valutakursreguleringer. Ved afhændelse af de selvstændige udenlandske enheder indregnes de akkumulerede valutakursdifferencer i resultatopgørelsen.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

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

**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 administrationsomkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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 finansiel omkostning.

**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.

**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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

#### *Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

#### *Kapitalandele i associerede virksomheder*

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

#### *Indre værdis metode*

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

#### *Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele*

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele 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.

## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, 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.

## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.