

# El Invest Sverige 1 ApS

CVR-nr. 29 17 75 70

## Årsrapport 2012

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den



---

Dirigent

# Indholdsfortegnelse

El Invest Sverige 1 ApS

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Oplysninger om selskabet	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 16

## Ledelsens påtegning

El Invest Sverige 1 ApS

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for året 1. januar - 31. december 2012.  
Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vores opfattelse giver årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. 06. 2013

Direktionen:



---

Michael Kaa Andersen

## Til kommanditisterne i EI Invest Sverige 1 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for EI Invest Sverige 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelsen af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en samlet præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets evne til at sikre den nødvendige likviditet. Ledelsen vurderer, at selskabet og koncernen, hvori de indgår, vil være i stand til at tilvejebringe den nødvendige likviditet og aflægge som følge heraf årsrapporten under forudsætning om fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 17. 06. 2013

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Kim Nielsen

Statsautoriseret revisor

## Oplysninger om selskabet

El Invest Sverige 1 ApS

### **Selskabet:**

El Invest Sverige 1 ApS  
c/o I/S EjendomsInvest, Hammershusgade 9  
2100 København  
CVR-nr. 29 17 75 70

### **Direktion**

Michael Kaa Andersen

### **Revision:**

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gribskovvej 2  
2100 København Ø

### **Moderselskab**

Proark Properties ApS, København

### **Datterselskab**

El Invest Sverige I AB, Sverige

## Beskrivelse af virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets datterselskab har solgt sin ejendom og uden aktivitet.

## Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2012, udviser et underskud på DKK -97.920 og balancen udviser en egenkapital på DKK -20.134.120.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

## Finansiell usikkerhed

Ledelsen i Proark Properties koncernen, som selskabet er en del af og søsterkoncernen Proark, har i 2012 ført drøftelser med koncernens finansielle kreditorer og samarbejdspartnere om en aftale vedrørende finansieringsvilkårene i koncernerne.

Koncernerne har indgået en del bankaftaler der udløber i 2013. Det er afgørende for koncernerne at kreditinstitutter fortsat stiller likviditet til rådighed, og at de nuværende kreditter opretholdes. Det er ledelsens forventning, at der også i 2013 er en bred opbakning fra koncernens kreditorer til fortsat at følge koncernernes handlingsplaner med nedbringelse af beholdningen af aktiver til gavn for de finansielle kreditorer.

Der er i 2013 fortsat risiko for, at finansielle kreditorer vil kalde deres engagementer tidligere end ventet. Denne risikofaktor udgør en usikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift.

Det er ledelsens vurdering, at koncernerne har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2013, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2012

EI Invest Sverige 1 ApS

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Andre eksterne omkostninger		-18.750	-5
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-18.750</b>	<b>-5</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	60.886
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>-18.750</b>	<b>60.881</b>
Finansielle omkostninger	4	-200.380	-198
<b>Resultat før skat</b>		<b>-219.130</b>	<b>60.683</b>
Skat af årets resultat	5	121.210	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-97.920</b>	<b>60.683</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til overført resultat		-97.920	60.683
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-97.920</b>	<b>60.683</b>

## Balance

31. december 2012

EI Invest Sverige 1 ApS

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Udskudt skatteaktiv	9	0	10
Tilgode hos tilknyttet virksomhed		131.363	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>131.363</u>	<u>10</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>131.363</u>	<u>10</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>131.363</u>	<u>10</u>

## Balance

31. december 2012

El Invest Sverige 1 ApS

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital	7	125.000	125
Overført resultat	8	-20.259.120	-20.161
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>-20.134.120</u>	<u>-20.036</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Anden gæld		20.265.483	20.046
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>20.265.483</u>	<u>20.046</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>20.265.483</u>	<u>20.046</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>131.363</u>	<u>10</u>

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

#### **Skat af årets resultat**

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder

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.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktivet på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag for nedskrivninger 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.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte skat måles på grundlag af den aktuelle skattesats.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til norminel værdi.

### 1 Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for årsregnskabet 01.01.12-31.12.12 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtigelser:

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

## Noter

El Invest Sverige 1 ApS

### Finansiell usikkerhed

Ledelsen har i længere tid har været i dialog med koncernens finansielle samarbejdspartnere om en aftale vedrørende finansieringsvilkårene i koncernen. Drøftelserne er fortsat i 2013 med henblik på at opnå bilaterale aftaler med koncernens finansielle kreditorer. Forhandlingerne sker generelt i et konstruktivt miljø med kreditorerne.

Flere af de tidligere indgåede engagementer med koncernens største finansielle samarbejdspartnere forfalder den 30. juni 2013. Det er dog ledelsens forventning, at der også i 2013 er bred opbakning fra koncernens kreditorer til fortsat at følge koncernens handlingsplan om nedbringelse af beholdningen af aktiver til gavn for de finansielle kreditorer.

Der er som følge af udløb af nogle af de tidligere indgåede engagementer den 30. juni 2013 en finansiell risiko, ligesom der er risiko for, at finansielle samarbejdspartnere vil kalde deres engagementer tidligere end ventet. Tilsammen udgør disse risikofaktorer en usikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift.

Det er ledelsens vurdering, at koncernen på trods af anstrengt likviditet i en række datterselskaber, har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2013, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

	2012 kr.	2011 t.kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Der er ingen ansatte i selskabet		
<b>3 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
El Invest Sverige I AB, Sverige	0	60.886
<b>Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<u>0</u>	<u>60.886</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter fra koncernselskaber	200.380	198
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<u>200.380</u>	<u>198</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-121.210	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<u>-121.210</u>	<u>0</u>

## Noter

EI Invest Sverige 1 ApS

	2012 kr.	2011 t.kr.
<b>6 Finansielle anlægsaktiver</b>		
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris pr. 1. januar 2012	18.721.000	18.721
Kostpris pr. 31. december 2012	<u>18.721.000</u>	<u>18.721</u>
Opskrivninger pr. 1. januar 2012	-18.721.000	-79.607
Værdiregulering kapitalandele	0	60.886
Opskrivninger pr. 31. december 2012	<u>-18.721.000</u>	<u>-18.721</u>
<b>Bogført værdi pr. 31. december 2012</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilknyttede virksomheder		Ejerandel
EI Invest Sverige I AB, Sverige		100%
<b>7 Selskabskapital</b>		
Selskabskapital	125.000	125
<b>Selskabskapital i alt</b>	<u>125.000</u>	<u>125</u>
<b>8 Overført resultat</b>		
Saldo 1. januar	-20.161.200	-80.844
Årets overførte overskud eller tab	-97.920	60.683
<b>Saldo 31. december</b>	<u>-20.259.120</u>	<u>-20.161</u>
<b>9 Udskudt skatteaktiv</b>		
Saldo pr. 1. januar 2012	10.154	10
Anvendt i sambeskatningen	-131.363	0
Årets ændring i hensættelse til udskudt skat	121.209	0
<b>Udskudt skat pr. 31. december 2012</b>	<u>0</u>	<u>10</u>