

SVENSK Ejendomsinvest ApS

Krogen 1, 9530 Støvring

CVR-nr. 30 17 43 56

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. november 2016.

Betina Hyttel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
 Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for SVENSK Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 26. august 2016

Direktion

Betina Hyttel

Selskabsoplysninger

Selskabet

SVENSK Ejendomsinvest ApS
Krogen 1
9530 Støvring

Telefon: +45 24 67 99 07

E-mail: norden@pc.dk

CVR-nr.: 30 17 43 56

Stiftet: 1. september 2006

Hjemsted: Rebild

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
10. regnskabsår

Direktion

Betina Hyttel

Bankforbindelse

Sparnord Bank A/S

Modervirksomhed

KROGEN Invest ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive et SVENSK ejendomsselskab samt at udføre investeringsvirksomhed med køb og salg af værdipapirer samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -8.000 kr. mod 93.500 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 396.562 kr. mod 172.610 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets eneste aktivitet er følgende ejerskabet; 11% af K/S BROMMA, Sverige og 11% af Komplementarselskabet BROMMA, Sverige ApS.

Kommanditselskabet har i marts 2013 solgt investeringsejendom i Bromma stort set svarende til gælden i Handelsbanken og Danske Bank. Salget var en tvunget nødvendighed grundet begge finansieringskilders hævelse af rentemarginalen. I efteråret 2015 erhverver K/S Bromma en mindre ejendom i Durup (kontant).

Den hensatte forpligtelse overfor K/S Bromma er tilbageført fuldt ud i regnskabsåret, da man ikke hæfter hverken kautionsmæssigt eller indskudsmæssigt overfor kommanditselskabet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SVENSK Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede 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 (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter ejerskab i K/S Bromma, Sverige og Komplementarselskabet Bromma, Sverige ApS. Kapitalandelene måles til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien kan eksempelvis opgøres ud fra hvad tilsvarende kapitalandele senest er handlet til mellem uafhængige parter eller til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi såfremt denne giver et retvisende billede. I resultatopgørelsen indregnes årets værdiregulering.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter SVENSK Ejendomsinvest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter underbalancer (negativ egenkapital/værdi) i selskabets kapitalandele K/S Bromma og Kompl.selskabet Bromma opgjort under et. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet har en forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2015/16	2014/15
Bruttotab	-8.000	93.500
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	378.317	45.884
Andre finansielle indtægter	0	17
1 Øvrige finansielle omkostninger	16.700	33.209
Resultat før skat	387.017	172.610
2 Skat af årets resultat	9.545	0
Årets resultat	396.562	172.610
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	396.562	172.610
Disponeret i alt	396.562	172.610

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
3	Kapitalandele i andre kapitalandele	<u>0</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	556.875	556.675
	Udskudte skatteaktiver	<u>9.545</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>566.420</u>	<u>556.675</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>566.420</u>	<u>556.675</u>
Aktiver i alt		<u>566.420</u>	<u>556.675</u>

Balance 30. juni

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	300.000	300.000
5	Overført resultat	258.420	-138.142
	Egenkapital i alt	558.420	161.858
Hensatte forpligtelser			
	Andre hensatte forpligtelser	0	378.317
	Hensatte forpligtelser i alt	0	378.317
Gældsforpligtelser			
	Anden gæld	8.000	16.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.000	16.500
	Gældsforpligtelser i alt	8.000	16.500
	Passiver i alt	566.420	556.675
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
7 Eventualposter			
8 Nærtstående parter			

Noter

	2015/16	2014/15
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	-16.700	-33.209
	-16.700	-33.209
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-9.545	0
	-9.545	0
3. Kapitalandele i andre kapitalandele		
Kostpris 1. juli 2015	870.102	878.435
Afgang i årets løb	0	-8.333
Kostpris 30. juni 2016	870.102	870.102
Værdiregulering 1. juli 2015	-1.248.419	-1.294.303
Årets værdireguleringer af kapitalandelene	378.317	45.884
Opskrivninger 30. juni 2016	-870.102	-1.248.419
Overført til hensatte forpligtelser	0	378.317
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	0	378.317
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	0	0
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	300.000	300.000
	300.000	300.000
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2015	-138.142	-310.752
Årets overførte overskud eller underskud	396.562	172.610
	258.420	-138.142

6. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen af selskabets aktiver er pantsat eller stillet til sikkerhed.

7. **Eventualposter**

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KROGEN Invest ApS, CVR-nr. 36031158 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

8. **Nærtstående parter**

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

KROGEN Invest ApS, Rebild, 100%