

SVENSK Ejendomsinvest ApS

Krogen 1, 9530 Støvring

CVR-nr. 30 17 43 56

Årsrapport

1. juli 2014 - 30. juni 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. oktober 2015.

Betina Hyttel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. juli 2014 - 30. juni 2015	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2014/15 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 31. juli 2015

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 9. regnskabsår
Direktion	Betina Hyttel
Bankforbindelse	Spar Nord 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.

Siden salg af investeringsejendom i Sverige i foråret 2013 har selskabet været uden aktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 93.500 kr. mod -4.900 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 172.610 kr. mod -276.088 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.

Ledelsen forventer at selskabskapitalen vil blive genskabt fuldt ud via positive resultater de kommende regnskabsår.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og u-realiserede 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, som efter salg af investeringsejendommen i foråret 2013 svare til den indre værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 kildeskatte 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 nettorealiseringsværdi 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

<u>Note</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
Bruttofortjeneste	93.500	-4.900
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	45.884	-415.868
Andre finansielle indtægter	17	4.953
1 Øvrige finansielle omkostninger	33.209	15.964
Resultat før skat	172.610	-399.851
2 Skat af årets resultat	0	123.763
Årets resultat	172.610	-276.088
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	172.610	0
Disponeret fra overført resultat	0	-276.088
Disponeret i alt	172.610	-276.088

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3 Kapitalandele i associerede virksomheder	<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	<u>556.675</u>	<u>415.116</u>
Tilgodehavender i alt	<u>556.675</u>	<u>415.116</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>556.675</u>	<u>415.116</u>
Aktiver i alt	<u>556.675</u>	<u>415.116</u>

Balance 30. juni

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	300.000	300.000
5	Overført resultat	-138.142	-310.752
	Egenkapital i alt	<u>161.858</u>	<u>-10.752</u>
Hensatte forpligtelser			
	Andre hensatte forpligtelser	378.317	415.868
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>378.317</u>	<u>415.868</u>
Gældsforpligtelser			
	Anden gæld	16.500	10.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	16.500	10.000
	Gældsforpligtelser i alt	<u>16.500</u>	<u>10.000</u>
	Passiver i alt	<u>556.675</u>	<u>415.116</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		
8	Nærtstående parter		

Noter

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	-33.209	-15.964
	<u>-33.209</u>	<u>-15.964</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	0	-123.763
	<u>0</u>	<u>-123.763</u>
3. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2014	878.435	878.435
Afgang i årets løb	-8.333	0
Kostpris 30. juni 2015	<u>870.102</u>	<u>878.435</u>
Værdiregulering 1. juli 2014	-1.294.303	-878.435
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	45.884	-415.868
Opskrivninger 30. juni 2015	<u>-1.248.419</u>	<u>-1.294.303</u>
Overført til hensatte forpligtelser	378.317	415.868
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	<u>378.317</u>	<u>415.868</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2014	300.000	300.000
	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2014	-310.752	-34.664
Årets overførte overskud eller underskud	172.610	-276.088
	<u>-138.142</u>	<u>-310.752</u>

Noter

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 som administrations-selskab 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%