

SVANEN Investment A/S

CVR-nr. 25 44 00 48

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.06.15

Ingemann Brixhuus
Dirigent



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

Aarhus
Dusager 16
8200 Aarhus N

Tel.: 87 32 57 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

| | |
|-------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 - 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 - 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 - 15 |
| Noter | 16 - 20 |

Selskabet

SVANEN Investment A/S
Rådhusgade 2, 2.
8700 Horsens
Hjemsted: Horsens
CVR-nr.: 25 44 00 48

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 for SVANEN Investment A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 28. maj 2015

Direktionen

Ingemann Brixhuus

Bestyrelsen

Morten Brixhuus
Formand

Michael Brixhuus

Ingemann Brixhuus

Til kapitalejeren i SVANEN Investment A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for SVANEN Investment A/S for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 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 udførelse 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 intern kontrol, der er relevant 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 den samlede 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 finansielle stilling pr. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aarhus, den 28. maj 2015

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Martin Rasmussen

Statsaut. revisor

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udvikling og formidling af ejendomme og ejendomsrelaterede investeringsprodukter til kapitalstærke nationale og internationale investorer.

Årets resultat

Årets resultat før skat for 2014 på DKK 1.314.052 er tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne. Aktivitetsniveauet er på et stabilt niveau og selskabets organisation er tilpasset selskabets fremadrettede struktur.

Som beskrevet i tidligere år, har selskabet haft en række aftaler om succesfee, hvilket har været indregnet i selskabets kapitalkonto. Som beskrevet i årsrapporten for 2013 i note 8, var der sket en ophævelse af disse i 2 selskaber, hvilket bevirkede at selskabet indledte en voldgiftssag. Sagerne er som anført nedenfor under begivenheder efter regnskabsårets udløb, forligt og resultatet er indregnet i balancen pr. 31.12.2014.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2014 DKK -4.815.235, og selskabets kapital er således tabt. Det er ledelsens forventning, at selskabet over de næste år vil kunne retablere sine kapitalforhold ved egen drift.

Det indstilles til generalforsamlingen, at selskabskapitalen nedsættes fra DKK 15.000.000 til DKK 500.000.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Som beskrevet i årsrapporten for 2013, har 2 selskaber ophævet investeringsaftaler med selskabet, hvorfor selskabet anlagde voldgiftssag mod disse. Der er i februar 2015 indgået et endeligt forlig, aftalt i december 2014. Resultatet heraf er derfor indregnet i balancen ultimo 2014.

Der er herudover ikke indtruffet omstændigheder, der påvirker selskabets balance.

Forventninger til 2014

Der forventes et positivt resultatet for 2015.

| AKTIVER | | 31.12.14 | 31.12.13 |
|----------------|--|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0 | 95.081 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 0 | 95.081 |
| 4 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 166.551 | 172.378 |
| | Andre tilgodehavender | 185.319 | 58.063 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 351.870 | 230.441 |
| | Anlægsaktiver i alt | 351.870 | 325.522 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 40.904 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 4.665.103 |
| | Udskudt skatteaktiv | 59.100 | 466.300 |
| | Andre tilgodehavender | 3.116.485 | 99.357 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 6.772 | 51.655 |
| | Tilgodehavender i alt | 3.182.357 | 5.323.319 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 3.182.357 | 5.323.319 |
| | Aktiver i alt | 3.534.227 | 5.648.841 |

| PASSIVER | | 31.12.14 | 31.12.13 |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
| Note | | DKK | DKK |
| | Selskabskapital | 15.000.000 | 15.000.000 |
| | Overført resultat | -19.815.235 | -21.129.287 |
| | Forslag til udbytte for regnskabsåret | 0 | 4.665.103 |
| 5 | Egenkapital i alt | -4.815.235 | -1.464.184 |
| | Kreditinstitutter i øvrigt | 0 | 90.273 |
| 6 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 0 | 90.273 |
| 6 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 0 | 40.000 |
| | Gæld til kreditinstitutter | 3.000.000 | 5.593.670 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 490.186 | 896.223 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 4.623.617 | 199.172 |
| | Anden gæld | 235.659 | 293.687 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 8.349.462 | 7.022.752 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 8.349.462 | 7.113.025 |
| | Passiver i alt | 3.534.227 | 5.648.841 |

7 Eventualforpligtelser

8 Kontraktlige forpligtelser

9 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

- Salgs- og succesfees som tidligere blev målt til dagsværdi under andre tilgodehavender i balancen, indregnes ikke længere i årsregnskabet. Regnskabspraksis på dette område er ændret, så regnskabspraksis nu er i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ændringen indebærer en negativ påvirkning i 2013 af resultat før skat på t.DKK 10.819 og af årets resultat på t.DKK 8.275. Egenkapitalen pr. 31.12.13 formindskes med t.DKK 23.376, udskudt skatteaktiv med t.DKK 7.185, ligesom tilgodehavendet reduceres med t.DKK 30.561.

Sammenligningstal for 2013 er tilrettet i balance, resultatopgørelse og noter for så vidt angår ændring af regnskabspraksis.

Den akkumulerede effekt af praksisændringerne ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte på egenkapitalen primo. Skatteeffekten af ændringen er ligeledes indregnet direkte på egenkapitalen. Den samlede negative påvirkning på egenkapitalen primo 2013 udgør t.DKK 15.101.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

| | Brugstid, år | Rest- værdi, procent |
|---|-----------------|----------------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 | 0 |

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.600 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske 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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. 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.

Andre tilgodehavender består af deposita, der måles til amortiseret kostpris.

Værdiforringelse af aktiver

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

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.

Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder 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

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

| | 2014 | 2013 |
|--|------|------|
| | DKK | DKK |

1. Personalemkostninger

| | | |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Lønninger | 1.761.395 | 2.403.861 |
| Pensioner | 203.345 | 67.767 |
| Andre omkostninger til social sikring | 9.096 | 8.100 |
| Personalemkostninger i øvrigt | 18.079 | 162.313 |
| I alt | 1.991.915 | 2.642.041 |

2. Andre finansielle indtægter

| | | |
|--|-----------|---------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 151.291 | 473.496 |
| Øvrige finansielle indtægter | 2.626.565 | 54.186 |
| Valutakursgevinst | 0 | 4.688 |
| I alt | 2.777.856 | 532.370 |

3. Andre finansielle omkostninger

| | | |
|---|---------|---------|
| Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder | 12.784 | 12.441 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 211.265 | 468.439 |
| I alt | 224.049 | 480.880 |

| | 31.12.14 | 31.12.13 |
|--|----------|----------|
| | DKK | DKK |

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| | | |
|------------------------------------|---------|---------|
| Kostpris pr. 31.12.13 | 125.000 | 125.000 |
| Kostpris pr. 31.12.14 | 125.000 | 125.000 |
| Opskrivninger pr. 31.12.13 | 47.379 | 73.155 |
| Årets resultat | 41.550 | 47.378 |
| Udbytte | -47.378 | -73.155 |
| Opskrivninger pr. 31.12.14 | 41.551 | 47.378 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14 | 166.551 | 172.378 |

Tilknyttede virksomheder

| Navn | Ejerandel |
|----------------------------------|-----------|
| SVANEN Komplementar ApS, Horsens | 100% |

5. Egenkapital

| Beløb i DKK | Selskabs- kapital | Overført resultat | Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret |
|---|----------------------|----------------------|---|
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13</i> | | | |
| Saldo pr. 31.12.12 | 15.000.000 | -1.348.058 | 1.580.471 |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis | 0 | -15.101.000 | 0 |
| Saldo pr. 01.01.13 | 15.000.000 | -16.449.058 | 1.580.471 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | -1.580.471 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | -4.680.229 | 4.665.103 |
| Saldo pr. 31.12.13 | 15.000.000 | -21.129.287 | 4.665.103 |

Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14

| | | | |
|---------------------------------|------------|-------------|------------|
| Saldo pr. 01.01.14 | 15.000.000 | -21.129.287 | 4.665.103 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | -4.665.103 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 1.314.052 | 0 |
| Saldo pr. 31.12.14 | 15.000.000 | -19.815.235 | 0 |

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

| | 2013 DKK | 2012 DKK | 2011 DKK | 2010 DKK |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Saldo, primo | 15.000.000 | 15.000.000 | 15.000.000 | 7.500.000 |
| Kapitalforhøjelse | 0 | 0 | 0 | 7.500.000 |
| Saldo, ultimo | 15.000.000 | 15.000.000 | 15.000.000 | 15.000.000 |

Selskabskapitalen består af:

| | Antal | Pålydende værdi |
|----------------|--------|--------------------|
| Aktieklasser A | 30.000 | 500 |

6. Gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Gæld i alt 31.12.14 | Gæld i alt 31.12.13 |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| Kreditinstitutter i øvrigt | 0 | 130.273 |
| I alt | 0 | 130.273 |

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for koncernselskabers gæld til kreditinstitutter.

Selskabet har fælles momsregistrering med tilknyttede virksomheder og hæfter herved for fælles momstilsvar.

8. Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en restløbetid på 9 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 11, i alt t.DKK 167.

9. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

SVANEN Gruppen A/S, Horsens.