

SVANEN Investment A/S

Rådhusgade 2, 2., 8700 Horsens
CVR-nr. 25 44 00 48

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31/5-2016

Dirigent
Ingemann Brixhuus

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

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 01.01.15 - 31.12.15 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 20. maj 2016

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 01.01.15 - 31.12.15, 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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 20. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen
Statsaut. revisor

Selskabets hovedaktivitet

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

Årets resultat

Årets resultat før skat for 2015 på t. DKK -2.247 er ikke tilfredsstillende. Aktivitetsniveauet er under det forventede men selskabets ledelse planlægger nye aktiviteter til styrkelse af af driften i de kommende år.

Moderselskabet Svanen Gruppen A/S har i år ydet et koncerntilskud på t. DKK 7.200 hvilket har forøget egenkapitalen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, der påvirker bedømmelse af selskabet.

Forventninger til 2016

Der forventes et positivt resultatet for 2016.

Note	2015 DKK	2014 DKK
	-983.097	903.463
1 Personaleomkostninger	-1.981.523	-1.991.915
	-2.964.620	-1.088.452
Af- og nedskrivninger	0	9.419
	-2.964.620	-1.079.033
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	28.701	41.550
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	-6.567	-28.818
2 Andre finansielle indtægter	21.536	2.777.856
3 Andre finansielle omkostninger	-321.213	-224.049
	-277.543	2.566.539
	-3.242.163	1.487.506
Skat af årets resultat	994.819	-173.454
	-2.247.344	1.314.052
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	28.703	0
Overført resultat	-2.276.047	1.314.052
	-2.247.344	1.314.052

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	153.702	166.551
	Andre tilgodehavender	141.936	185.319
	Finansielle anlægsaktiver i alt	295.638	351.870
	Anlægsaktiver i alt	295.638	351.870
	Udskudt skatteaktiv	776.639	59.100
	Andre tilgodehavender	5.225	3.116.485
	Periodeafgrænsningsposter	0	6.772
	Tilgodehavender i alt	781.864	3.182.357
	Omsætningsaktiver i alt	781.864	3.182.357
	Aktiver i alt	1.077.502	3.534.227

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	15.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		28.703	0
Overført resultat		-391.282	-19.815.235
5 Egenkapital i alt		137.421	-4.815.235
Gæld til kreditinstitutter		0	3.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		431.110	490.186
Gæld til tilknyttede virksomheder		253.530	4.623.617
Anden gæld		255.441	235.659
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		940.081	8.349.462
Gældsforpligtelser i alt		940.081	8.349.462
Passiver i alt		1.077.502	3.534.227

6 Eventualforpligtelser

7 Kontraktlige forpligtelser

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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

Bruttotab

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

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 finansiell omkostning henholdsvis finansiell 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**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 værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

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.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	1.707.872	1.716.395
Pensioner	212.076	203.345
Andre omkostninger til social sikring	8.100	9.096
Personalemkostninger i øvrigt	53.475	63.079
I alt	1.981.523	1.991.915

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	151.291
Øvrige finansielle indtægter	21.536	2.626.565
I alt	21.536	2.777.856

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	304.742	12.784
Øvrige finansielle omkostninger	16.471	211.265
I alt	321.213	224.049

	31.12.15	31.12.14
	DKK	DKK

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	125.000	125.000
Kostpris pr. 31.12.15	125.000	125.000
Opskrivninger pr. 31.12.14	41.551	47.379
Årets resultat	28.701	41.550
Udbytte	-41.550	-47.378
Opskrivninger pr. 31.12.15	28.702	41.551
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	153.702	166.551

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
SVANEN Komplementar ApS, Horsens	100%

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter indre værdi	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	15.000.000	0	-21.129.287
Betalt udbytte	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.314.052
Saldo pr. 31.12.14	15.000.000	0	-19.815.235

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	15.000.000	0	-19.815.235
Koncerntilskud	0	0	7.200.000
Kapitalnedsættelse	-14.500.000	0	14.500.000
Forslag til resultatdisponering	0	28.703	-2.276.047
Saldo pr. 31.12.15	500.000	28.703	-391.282

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	1.000	500

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Brixhuus A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for modervirksomhedens gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret.

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

	31.12.15	31.12.14
	DKK	DKK

7. Kontraktlige forpligtelser

Leje og leasingydelser:		
Næste år	142.581	167.248
I alt	142.581	167.248