

Årsrapport for 2015

**Scandi Invest Danmark ApS
Tvedvangen 295
2730 Herlev
CVR-nr. 26 98 30 29**

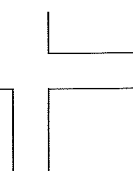
Således vedtaget på selskabets generalforsamling, den ^{20/6} 2016

Dirigent:


Scandi Invest Danmark ApS
Tvedevangen 295
2730 Herlev
CVR.nr. 2698 3029

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for 1. januar 2015 - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 17



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for Scandi Invest Danmark ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 20. juni 2016

Direktion: Scandi Invest Danmark ApS
Tvedevangen 295
2730 Herlev
CVR. nr. 2698 3029
Bjarne Leif Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ejeren i Scandi Invest Danmark ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Scandi Invest Danmark ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling heraf, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 20. juni 2016

Hartzberg+

CVR-nr. 17 25 09 81


Hans Peter Hartzberg
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet: Scandi Invest Danmark ApS
Tvedvangen 295
2730 Herlev

CVR-nr.: 26 98 30 29
Hjemsted: Herlev
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Bjarne Leif Jensen

Revisor: Hartzberg+
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Øster Allé 56, 1. Sal
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

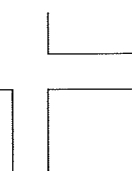
Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et resultat på kr. 1.035.687, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 4.906.654.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Scandi Invest Danmark ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Måling af obligationslån under prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

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.

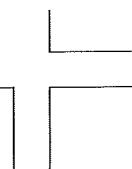
Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste/Bruttotab består af nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi".

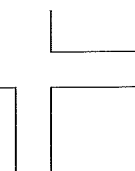
Aktiver med en kostpris under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



Anvendt regnskabspraksis

Balancen (fortsat)

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

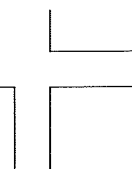
Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.



Resultatopgørelse for 1. januar 2015 - 31. december 2015

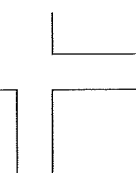
Note		2014
	BRUTTORESULTAT	223.454
1	Personaleomkostninger	<u>0</u>
		656.578
	DRIFTSRESULTAT	223.454
	Værdiregulering ejendomme	0
2	Andre finansielle omkostninger	<u>-481.493</u>
		1.429.114
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-258.039
3	Skat af årets resultat	<u>56.769</u>
		-297.245
	ÅRETS RESULTAT	<u><u>-201.270</u></u>
		1.035.687
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapital	0
	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	0
	Overført resultat	<u>-201.270</u>
		-264.913
	DISPONERET I ALT	<u><u>-201.270</u></u>
		1.035.687

Balance pr. 31. december 2015
AKTIVER

Note					2014
	ANLÆGSAKTIVER				
4	Materielle anlægsaktiver:				
	Grunde og bygninger	22.702.600	<u>22.702.600</u>	20.104.817	<u>20.104.817</u>
			<u>22.702.600</u>		<u>20.104.817</u>
	Anlægsaktiver i alt		<u>22.702.600</u>		<u>20.104.817</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER				
	Varebeholdninger:				
	Fremstillede varer og handelsvarer	1.982.629	<u>1.982.629</u>	0	<u>0</u>
			<u>1.982.629</u>		<u>0</u>
	Tilgodehavender:				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0		51.775	
	Periodeafgrænsningsposter	0		95.485	
	Andre tilgodehavender	271.096	<u>271.096</u>	82.251	<u>82.251</u>
			<u>271.096</u>		<u>229.511</u>
	Likvide beholdninger:				
	Likvide midler	13.800	<u>13.800</u>	166.137	<u>166.137</u>
	Omsætningsaktiver i alt		<u>2.267.525</u>		<u>395.648</u>
	AKTIVER I ALT		<u>24.970.125</u>		<u>20.500.465</u>

Balance pr. 31. december 2015
PASSIVER

Note		2014
5	EGENKAPITAL	
	Selskabskapital	500.000 500.000
	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	5.947.888 4.647.288
	Overført resultat	-1.541.234 -1.276.321
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u> <u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>4.906.654</u> <u>3.870.967</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSER	
	Hensættelser til udskudt skat	<u>1.341.770</u> <u>1.044.525</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.341.770</u> <u>1.044.525</u>
6	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	
	Realkreditinstitutter	6.876.326 7.438.385
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>249.689</u> <u>402.921</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.126.015</u> <u>7.841.306</u>
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	
6	Kortfristet del af langfristet gæld	114.846 0
	Gæld til pengeinstitutter	2.773.441 0
	Periodeafgrænsningsposter	0 6.300
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.318 23.344
	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>8.666.081</u> <u>7.714.023</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.595.686</u> <u>7.743.667</u>
	PASSIVER I ALT	<u>24.970.125</u> <u>20.500.465</u>
7	Eventualforpligtelser	
8	Nærtstående parter	



Noter

		2014
1	PERSONALEOMKOSTNINGER	
	Øvrige personaleomkostninger	0
	37.012	<u>0</u>
	<u>37.012</u>	<u>0</u>
2	ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER	
	Mellemregning med Scandi Invest Ltd.	281.896
	Øvrige finansielle omkostninger	199.597
	321.179	<u>281.896</u>
	394.569	<u>199.597</u>
	<u>715.748</u>	<u>481.493</u>
3	SKAT AF ÅRETS RESULTAT	
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0
	Regulering af udskudt skat	-56.769
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	0
	0	<u>0</u>
	297.245	<u>-56.769</u>
	<u>297.245</u>	<u>-56.769</u>

Noter

		Grunde og bygninger
4	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	
	Anskaffelsessum pr. 1. januar 2015	13.908.433
	Tilgang i året	1.168.669
	Afgang i året	0
	 Anskaffelsessum pr. 31. december 2015	 15.077.102
	 Opskrivninger pr. 1. januar 2015	 6.196.384
	Opskrivninger i år	1.429.114
	Opskrivninger tidligere år	0
	 Opskrivninger pr. 31. december 2015	 7.625.498
	 Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2015	 0
	Årets af- og nedskrivninger	0
	Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0
	 Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2015	 0
	 Bogført værdi pr. 31. december 2015	 22.702.600

Forudsætning ved opgørelse af dagsværdien af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af et afkast i intervallet 6,5 - 8%. Pr. 31. december 2015 er der foretaget en vurdering af afkastkrav, jf. afkastbaserede modeller, og det er herudfra vurderet, at der ikke er sket væsentlige ændringer i afkastkravene siden vurderingen blev foretaget.

Noter

5	EGENKAPITAL	Pr. 01.01.2015	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultat- fordeling	Pr. 31.12.2015
	Selskabskapital	500.000	0	0	500.000
	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	4.647.288	0	1.300.600	5.947.888
	Overført resultat	-1.276.321	0	-264.913	-1.541.234
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>3.870.967</u>	<u>0</u>	<u>1.035.687</u>	<u>4.906.654</u>

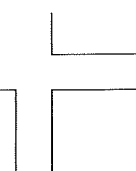
Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de sidste 5 år.

Selskabskapitalen består af 500.000 anparter á nom. 1 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter

6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

	Pr. 31.12.2015 gæld i alt	Afdrag indenfor 1 år	Restgæld efter 5 år	2014 00-01-1900
Realkreditinstitutter	6.991.172	114.846	6.531.788	7.438.385
Modtagne forudbetalinger fra lejere	<u>249.689</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>402.921</u>
	<u><u>7.240.861</u></u>	<u><u>114.846</u></u>	<u><u>6.531.788</u></u>	<u><u>7.841.306</u></u>



Noter

7 EVENTUALFORPLIGTELSER

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på kr. 22.702.600 pr. 31. december 2015 (2014: kr. 20.104.817).

8 NÆRTSTÅENDE PARTER

Scandi Invest Danmark ApS nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Bjarne Leif Jensen

Ejerforhold:

Ifølge selskabets ejerbogsfortegnelse er følgende kapitalejere noteret med bestemmende indflydelse:

Bjarne Leif Jensen

