

Årsrapport for 2015

**Svar Invest ApS
Ved Grænsen 56
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 27 92 42 63**

Således vedtaget på selskabets generalforsamling, den 31/5 2016

Dirigent:



Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|---------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab for 1. januar 2015 - 31. december 2015 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 - 10 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 - 13 |
| Noter | 14 - 19 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for Svar Invest 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.

Frederiksberg, den 26. maj 2016

Direktion:



Rasmus Schwartz Martlev

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Svar Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Svar Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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.

København, den 26. maj 2016

THORVALD REIN A/S

CVR-nr. 79 35 53 13

Jan Nielsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet: Svar Invest ApS
Ved Grænsen 56
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 27 92 42 63
Stiftet: 25. juni 2004
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Rasmus Schwartz Martlev

Revision: Thorvald Rein A/S
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Øster Allé 56, 1. Sal
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Efter ledelsens vurdering er der ikke usikkerheder ved indregning og måling af de forskellige regnskabsposter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et resultat på kr. 20.207, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 1.182.510.

Selskabets resultat anses for tilfredsstillende.

Forventninger til 2016

Selskabets direktion forventer et positivt resultat for 2016.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Svar Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Fortjeneste og tab ved salg af anlægsaktiver ændres fra indregning under afskrivninger til indregning under "andre driftsindtægter" og "andre driftsomkostninger".

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis vedrørende andre driftsindtægter.

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 udlejning af lokaler indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning for koncernens tilknyttede virksomheder. Holte Vinlager, Roskilde ApS er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat overfor skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen af sambeskatningsbidraget mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattepligtigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Administrationselskabet afregner skat med tilknyttede virksomheder. Ikke-afregnede forhold indregnes i balancen under "Tilgodehavender sambeskatningsbidrag" eller "Skyldig sambeskatningsbidrag".

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg samt driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar består af kunst som er anskaffet med henblik på videresalg. Der afskrives ikke på kunst.

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år | 0 - 20% |

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

Fortjeneste og tab ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posterne "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsomkostninger".

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 nettorealiseringsværdi.

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%.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under tilgodehavender hos eller gæld til moderselskab.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominal restgæld. Hvor låneoptagelsen (realkreditlån) er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).

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

Resultatopgørelse for 1. januar 2015 - 31. december 2015

| Note | | 2014 i 1.000 kr. |
|------|---|----------------------|
| | BRUTTORESULTAT | 344.944 |
| 1 | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | <u>-138.076</u> |
| | DRIFTSRESULTAT | 206.868 |
| 2 | Andre finansielle indtægter | 7.521 |
| 3 | Andre finansielle omkostninger | <u>-188.313</u> |
| | ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT | 26.076 |
| 4 | Skat af årets resultat | <u>-5.869</u> |
| | ÅRETS RESULTAT | <u><u>20.207</u></u> |
| | FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | |
| | Foreslået udbytte indregnet under egenkapital | 0 |
| | Overført resultat | <u>20.207</u> |
| | DISPONERET I ALT | <u><u>20.207</u></u> |

Balance pr. 31. december 2015
AKTIVER

| Note | | 2014 i 1.000 kr. |
|------|---|-------------------------|
| | ANLÆGSAKTIVER | |
| | Materielle anlægsaktiver: | |
| 4 | Grunde og bygninger | 7.529.605 |
| 5 | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | <u>27.900</u> |
| | | <u>6.918</u> |
| | | <u>46</u> |
| | | <u>6.964</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>6.964</u> |
| | OMSÆTNINGSAKTIVER | |
| | Likvide beholdninger: | |
| | Likvide midler | <u>97.130</u> |
| | | <u>393</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>393</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u><u>7.357</u></u> |
| | | <u><u>7.654.635</u></u> |

Balance pr. 31. december 2015
PASSIVER

| Note | | 2014 i 1.000 kr. |
|-----------|--|-------------------------|
| 6 | EGENKAPITAL | |
| | Selskabskapital | 125.000 |
| | Overført resultat | 1.057.510 |
| | Foreslået udbytte for regnskabsåret | <u>0</u> |
| | Egenkapital i alt | <u>1.182.510</u> |
| | HENSATTE FORPLIGTELSER | |
| | Hensættelser til udskudt skat | <u>6.676</u> |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>6.676</u> |
| 7 | LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER | |
| | Prioritetsgæld | 3.455.828 |
| | Øvrige lån | <u>147.816</u> |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>3.603.644</u> |
| | KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER | |
| 7 | Kortfristet del af langfristet gæld | 154.854 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 2.491.903 |
| | Skyldigt sambeskatningsbidrag | 5.914 |
| | Periodeafgræsningsposter | 5.665 |
| | Anden gæld | <u>203.469</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.861.805</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u><u>7.654.635</u></u> |
| 8 | Medarbejderforhold | |
| 9 | Eventualforpligtelser | |
| 10 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | |
| 11 | Nærtstående parter | |

Noter

| | | | 2014 i 1.000 kr. |
|---|--|----------------|---------------------|
| 1 | AF- OG NEDSKRIVNINGER AF MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER | | |
| | Grunde og bygninger | 138.076 | 134 |
| | | <u>138.076</u> | <u>134</u> |
| 2 | ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER | | |
| | Øvrige finansielle indtægter | 7.521 | 0 |
| | | <u>7.521</u> | <u>0</u> |
| 3 | ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER | | |
| | Renter, mellemregning med koncernselskaber | 103.129 | 137 |
| | Øvrige finansielle omkostninger | 85.184 | 78 |
| | | <u>188.313</u> | <u>215</u> |
| 4 | SKAT AF ÅRETS RESULTAT | | |
| | Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 5.914 | 6 |
| | Reglering af udskudt skat | <u>-45</u> | <u>3</u> |
| | | <u>5.869</u> | <u>9</u> |

Noter

| | | Grunde og bygninger |
|---|---|----------------------------|
| 4 | MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER | |
| | Anskaffelsessum pr. 1. januar 2015 | 7.185.083 |
| | Tilgang i året | 750.000 |
| | Afgang i året | <u>0</u> |
| | Anskaffelsessum pr. 31. december 2015 | <u>7.935.083</u> |
| | Opskrivninger pr. 1. januar 2015 | 0 |
| | Opskrivninger i år | 0 |
| | Opskrivninger tidligere år | <u>0</u> |
| | Opskrivninger pr. 31. december 2015 | <u>0</u> |
| | Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2015 | 267.402 |
| | Årets af- og nedskrivninger | 138.076 |
| | Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | <u>0</u> |
| | Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2015 | <u>405.478</u> |
| | Bogført værdi pr. 31. december 2015 | <u><u>7.529.605</u></u> |
| | Offentlig ejendomsvurdering 2015 | <u><u>5.440.000</u></u> |

Noter

| | | Kunst |
|---|---|--------------------------|
| 5 | MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER | |
| | Anskaffelsessum pr. 1. januar 2015 | 46.500 |
| | Tilgang i året | 0 |
| | Afgang i året | <u>-18.600</u> |
| | Anskaffelsessum pr. 31. december 2015 | <u>27.900</u> |
| | Opskrivninger pr. 1. januar 2015 | 0 |
| | Opskrivninger i år | 0 |
| | Opskrivninger tidligere år | <u>0</u> |
| | Opskrivninger pr. 31. december 2015 | <u>0</u> |
| | Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2015 | 0 |
| | Årets af- og nedskrivninger | 0 |
| | Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | <u>0</u> |
| | Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2015 | <u>0</u> |
| | Bogført værdi pr. 31. december 2015 | <u><u>27.900</u></u> |

Noter

| 6 EGENKAPITAL | Pr. 01.01.2015 | Udbetalt udbytte | Forslag til årets resultat- fordeling | Pr. 31.12.2015 |
|--|------------------|---------------------|---|------------------|
| Selskabskapital | 125.000 | 0 | 0 | 125.000 |
| Overført resultat | 1.037.303 | 0 | 20.207 | 1.057.510 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>1.162.303</u> | <u>0</u> | <u>20.207</u> | <u>1.182.510</u> |

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

Selskabskapitalen er fordelt således:

Anparter 1.250 á kr. 100

125.000

125.000

Noter

7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

| | Pr. 31.12.2015 gæld i alt | Afdrag indenfor 1 år | Restgæld efter 5 år | 2014 i 1.000 kr. |
|----------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| Prioritetsgæld | 3.599.368 | 143.540 | 2.857.227 | 3.250 |
| Øvrige lån | <u>159.130</u> | <u>11.314</u> | <u>94.515</u> | <u>170</u> |
| | <u><u>3.758.498</u></u> | <u><u>154.854</u></u> | <u><u>2.951.742</u></u> | <u><u>3.420</u></u> |

8 MEDARBEJDERFORHOLD

Det gennemsnitlige antal beskæftigede medarbejdere i regnskabsåret er 0, og der har ikke været udbetalt lønninger, pensioner eller andre udgifter til social sikring.

Noter

9 EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet indgår i sambeskatning med Holte Vinlager, Roskilde ApS som administrationselskab og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde skat på udbytter for de sambeskattede selskaber.

Der er lyst en pantstiftende byrde for 73 t.kr. til sikkerhed for ejerens forpligtelser overfor ejerforeningerne.

10 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.599 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 7.530 t.kr. Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 1.073 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. deponeret til sikkerhed for bank- og leverandørgæld, mens ejerpantebreve på i alt 73 t.kr. ligger til sikkerhed for ejerlejlighedsforeningen.

Til sikkerhed for søsterselskabet Holte Vinlager, Roskilde ApS bankmellemværende med Nordea er der udstedt ejerpantebreve på 350 t.kr. i selskabets ejendomme.

Selskabet har stillet ejerpantebrev på 300 t.kr. til sikkerhed for leverandørgæld hos søsterselskabet Holte Vinlager, Roskilde ApS.

11 NÆRTSTÅENDE PARTER

Svar Invest ApS nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold:

Ifølge selskabets ejerbogsfortegnelse er følgende kapitalejere noteret med bestemmende indflydelse:

Martlev Holding ApS

Ved Grænsen 56

2000 Frederiksberg