

**Dansk Svensk
Ejendomsinvestering ApS**
Hambros Alle 11 C
2900 Hellerup
CVR-nr. 36953632

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.06.2018

Dirigent

Navn: Henrik Frisch

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Dansk Svensk Ejendomsinvestering ApS
Hambros Alle 11 C
2900 Hellerup

CVR-nr.: 36953632

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Henrik Wessmann Jensen, direktør
Henrik Frisch, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Dansk Svensk Ejendomsinvestering ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11.06.2018

Direktion

Henrik Wessmann Jensen
direktør

Henrik Frisch
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Dansk Svensk Ejendomsinvestering ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dansk Svensk Ejendomsinvestering ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 11.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Klaus Tvede-Jensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23304

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje kapitalandele i andre virksomheder samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet dermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årest resultat er et underskud på 4.797 t.kr. Ledelsen anser resultatet som utilfredsstillende.

Ledelsen forventer at der i 2018 vil være væsentlig aktivitet og heraf positiv udvikling i resultat.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

I forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten for 2017 er det konstateret, at der har været en fejl i tidligere regnskabsår.

Fejlen behandles som væsentlige fejl, hvormed sammenligninstallene er korrigeret med den fundne fejl. Det er ledelsens vurdering, at årsrapporten for 2015/16 og 2017 giver et retvisende billede af selskabets finansielle stilling og resultat pr. 31.12.2016 og 31.12.2017 efter korrektion af den væsentlige fejl.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(6.250)	(13.795)
Driftsresultat		(6.250)	(13.795)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(4.555.086)	14.006.744
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		898.718	0
Andre finansielle omkostninger		(1.134.074)	(3.668)
Resultat før skat		(4.796.692)	13.989.281
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		(4.796.692)	13.989.281
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(4.555.086)	14.006.744
Overført resultat		(241.606)	(17.463)
		(4.796.692)	13.989.281

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		16.501.658	14.031.744
Finansielle anlægsaktiver	2	16.501.658	14.031.744
Anlægsaktiver		16.501.658	14.031.744
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		27.692.431	0
Andre tilgodehavender		0	25.000
Tilgodehavender		27.692.431	25.000
Omsætningsaktiver		27.692.431	25.000
Aktiver		44.194.089	14.056.744

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2015/16 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		9.451.658	14.006.744
Overført overskud eller underskud		(259.069)	(17.463)
Egenkapital		9.242.589	14.039.281
Anden gæld		34.933.458	0
Langfristede gældsforpligtelser		34.933.458	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.000	3.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	14.463
Anden gæld		15.042	0
Kortfristede gældsforpligtelser		18.042	17.463
Gældsforpligtelser		34.951.500	17.463
Passiver		44.194.089	14.056.744
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	3		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	7.003.372	(17.463)	7.035.909
Rettelse af væsentlige fejl	0	7.003.372	0	7.003.372
Korrigeret egenkapital primo	50.000	14.006.744	(17.463)	14.039.281
Årets resultat	0	(4.555.086)	(241.606)	(4.796.692)
Egenkapital ultimo	50.000	9.451.658	(259.069)	9.242.589

Noter

	<u>2017</u>	<u>2015/16</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
		Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
2. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		25.000
Tilgange		<u>7.025.000</u>
Kostpris ultimo		<u>7.050.000</u>
Opskrivninger primo		14.006.744
Andel af årets resultat		<u>(4.555.086)</u>
Opskrivninger ultimo		<u>9.451.658</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>16.501.658</u>

Selskabets kapitalandele i Real Danmark ApS, indregnes i årsregnskabet efter indre værdis metode.

Real Danmark ApS indregner kapitalandelen i det 100%-ejede datterselskab, Brønholms ApS, i årsregnskabet efter indre værdis metode. I årsregnskabet for Brønholms ApS indregnes investeringsejendomme, som måles til dagsværdi på baggrund af købstilbud fra uafhængig tredjepart. Målingen er dog forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, hvormed dagsværdien kan afvige fra ejendommens faktiske værdi. Vi henviser til årsregnskabet for Brønsholm ApS for yderligere omtale heraf.

De udøvede regnskabsmæssige skøn over ejendommens dagsværdi har afledt effekt på måling af selskabets kapitalandele i associerede virksomheder.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Real Danmark ApS	København	ApS	100,0

Noter

3. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Oskar Residentials ApS som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2015/16 subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i sambeskatningskredsen og fra og med 6. juli 2015 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Dansk Svensk Ejendomsinvestering har pr. 1. marts 2017 pantsat 100 % af sine anparter i Real Danmark ApS i forbindelse med låneaftalen med Artha Brønsholm P/S. Pantsætningen er stillet til sikkerhed for rettidig og behørig opfyldelse af samtlige forpligtelser under låneaftalen, der kan andrage op til 67,8 mio. kr., i form af en ubetinget og uigenkaldelig førsteprioritets panteret. Herudover ydes sekundær panteret efterstillet Sparekassen Sjælland for de resterende 100 % af sine anparter i Real Danmark ApS.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

Væsentlige fejl i tidligere år

Der er i 2015/16 indregnet en mindre andel af kapitalandelen i tilknyttede virksomheder end reelt ejet. Der blev i 2015/16 indregnet 50% af kapitalandelen som selskabet altid har ejet 100% af.

Den manglende indregning af kapitalandelen er opgjort til 14.007 t.kr., hvormed selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder samt resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder har været undervurderet med 7.003 t.kr. på kapitalinteressen i balancen samt 7.003 t.kr. i resultatopgørelsen. Beløbet er korrigeret med 7.003 t.kr. på egenkapitalen 31.12.2016 og i resultatopgørelsen for 31.12.2016 med 7.003 t.kr.

Korrektionen af den væsentlige fejl kan summeres således:

	2017	2015/16
	kr.	kr.
Resultatopgørelse		
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.003.372
Korrektion til resultat i alt	0	7.003.372
Balance		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.003.372
Regulering af aktiver i alt	0	7.003.372
Egenkapital		7.003.372
Regulering af passiver i alt	0	7.003.372

Den beløbsmæssige effekt af korrektionerne af den væsentlige fejl er indregnet direkte på egenkapitalen den 31.12.2016, og sammenligningstallene for regnskabsåret 2015/16 er ligeledes tilpasset. Korrektionen af den væsentlige fejl påvirker således ikke resultatopgørelsen for 2017.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Anvendt regnskabspraksis

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med dets danske modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.