

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

**Årsrapport 06.07.2015 -
31.12.2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.04.2017

Dirigent

Navn: Henrik Frisch

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2015/16	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Dansk Svensk Ejendomsinvestering ApS
Hambros Alle 11 C
2900 Hellerup

CVR-nr.: 36953632

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 06.07.2015 - 31.12.2016

Direktion

Henrik Wessmann Jensen
Henrik Frisch

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 06.07.2015 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 06.07.2015 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27.04.2017

Direktion

Henrik Wessmann Jensen

Henrik Frisch

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 06.07.2015 - 31.12.2016. 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 06.07.2015 - 31.12.2016 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 27.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Klaus Tvede-Jensen

statsautoriseret revisor

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 overskud på 6.986 t.kr. Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

Siden balancedagen har selskabet erhvervet de resterende 50% af anparterne i Real Danmark ApS, således at selskabet nu ejer 100% af anparterne i Real Danmark ApS.

Ledelsen forventer at der i 2017 vil være væsentlig aktivitet og heraf positiv udvikling i resultat.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(13.795)
Driftsresultat		(13.795)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		7.003.372
Andre finansielle omkostninger		(3.668)
Resultat før skat		6.985.909
Skat af årets resultat		0
Årets resultat		6.985.909
Forslag til resultatdisponering		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		7.003.372
Overført resultat		(17.463)
		6.985.909

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>7.028.372</u>
Finansielle anlægsaktiver	1	<u>7.028.372</u>
Anlægsaktiver		<u>7.028.372</u>
Andre tilgodehavender		<u>25.000</u>
Tilgodehavender		<u>25.000</u>
Omsætningsaktiver		<u>25.000</u>
Aktiver		<u>7.053.372</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		7.003.372
Overført overskud eller underskud		<u>(17.463)</u>
Egenkapital		<u>7.035.909</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>14.463</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>17.463</u>
Gældsforpligtelser		<u>17.463</u>
Passiver		<u>7.053.372</u>
Eventualforpligtelser	2	

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	0	50.000
Årets resultat	0	7.003.372	(17.463)	6.985.909
Egenkapital ultimo	50.000	7.003.372	(17.463)	7.035.909

Noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
1. Finansielle anlægsaktiver	
Tilgange	25.000
Kostpris ultimo	25.000
Andel af årets resultat	7.003.372
Opskrivninger ultimo	7.003.372
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.028.372

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.

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Real Danmark ApS	København	ApS	50,0

2. 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.

Noter

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Indeværende årsregnskab omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor årsrapporten ikke indeholder sammenligningstal.

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.

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 associerede virksomheder

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

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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

Nettopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Andre finansielle forpligtelser

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