



ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

DANSK SVENSK EJENDOMSINVESTERING APS

Søllerødvej 64

2840 Holte

CVR-nr. 36 95 36 32

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 24/5 2019



KLAUS T. W. LUND

Advokat · Lawyer

Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4-5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	11
Balance pr. 31. december 2018	12-13
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2018	14
Noter	15-16

Selskab

Dansk Svensk Ejendomsinvestering ApS
Søllerødvej 64
2840 Holte

CVR-nummer 36 95 36 32

3. regnskabsår

Hjemsted: Rudersdal Kommune

Direktion

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Jan Severin Søbæk

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor
Stig Kofoed, Revisor, cand.merc.aud.

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et underskud på t.kr. 14.223. Ledelsen anser resultatet som utilfredsstillende.

Ledelsen forventer, at der i 2019 vil være væsentlig aktivitet og heraf positiv udvikling i resultat.

Der er konstateret en væsentlig fejl i årsrapporten for 2017, som har medført en korrektion af sammenligningstallene. Der henvises til afsnittet under anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for Dansk Svensk Ejendomsinvestering 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 16. maj 2019

I direktionen


Klaus Thorsten Wollesen Lund
Direktør


Jan Severin Sølbaek
Direktør

Til kapitalejeren i Dansk Svensk Ejendomsinvestering ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dansk Svensk Ejendomsinvestering ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskabet, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske Regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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.

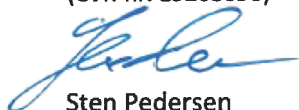
I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig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

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.

Søborg, den 16. maj 2019

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)



Sten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne23408

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

ÆNDRET REGNSKABSOPSTILLING

Med baggrund i selskabets karakter som holding- og investeringsvirksomhed er årsregnskabslovens skemakrav fraveget. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder er præsenteret som en del af den primære drift, idet selskabets primære indtægtsskabende aktivitet er besiddelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

KORREKTION AF TIDLIGERE ÅRS FEJL OG SAMMENLIGNINGSTAL

Det er konstateret, at selskabet ved en fejl ikke har afsat den fulde rentetilskrivning på gældsbrief for regnskabsåret 2017.

Der er i regnskabsåret 2017 i selskabets tilknyttede virksomhed også konstateret en fejlagtig hensættelse til udskudt skat på årets tilgange af investeringsejendomme. Fejlen har således en afledt effekt på indregningen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er i regnskabsåret 2017 indregnet til en for høj værdi i forhold til den valgte indregningsmetode i henhold til anvendt regnskabspraksis.

Forholdene er korrigeret i år og sammenligningstallene er tilpasset i overensstemmelse hermed.

For sammenligningsåret er resultat før skat og egenkapital formindsket med t.kr. 14.347, mens balancesummen er formindsket med t.kr. 5.223.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

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

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med selskabet som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Disponible reserver i de tilknyttede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til moderselskabet, indgår i værdien af kapitalandele.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Køb af tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor koncernforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncern-goodwill og indgår i værdien af kapitalandele, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over 5 år. Afskrivningsperioden er baseret på en vurdering af markedspositionen, indtjeningsprofilen og forventning til kundeloyalitet, som i et rimeligt omfang er baseret på historiske data/registreringer. Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskuds-disponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet, og reguleres med egenkapital-bevægelser i de tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

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

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

KONCERNREGNSKAB

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

11

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1		
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-2.586.155	-9.777.845
Andre eksterne omkostninger	<u>-6.849</u>	<u>-6.250</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-2.593.004	-9.784.095
2		
Andre finansielle indtægter	1.170.522	898.718
3		
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-12.800.622</u>	<u>-10.258.327</u>
RESULTAT FØR SKAT	-14.223.104	-19.143.704
4		
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-14.223.104</u></u>	<u><u>-19.143.704</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-2.586.155	-9.777.845
Overført resultat	<u>-11.636.949</u>	<u>-9.365.859</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-14.223.104</u></u>	<u><u>-19.143.704</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>8.692.744</u>	<u>11.278.899</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>8.692.744</u>	<u>11.278.899</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>8.692.744</u>	<u>11.278.899</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	28.834.013	27.692.431
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>28.834.013</u>	<u>27.692.431</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>1.669</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>28.835.682</u>	<u>27.692.431</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>37.528.426</u></u>	<u><u>38.971.330</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.642.744	4.228.899
Overført resultat	<u>-21.020.271</u>	<u>-9.383.322</u>
EGENKAPITAL	<u>-19.327.527</u>	<u>-5.104.423</u>
Anden gæld	<u>0</u>	<u>44.057.711</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>0</u>	<u>44.057.711</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.042	3.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	504.578	0
Anden gæld	<u>56.333.333</u>	<u>15.042</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>56.855.953</u>	<u>18.042</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>56.855.953</u>	<u>44.075.753</u>
PASSIVER I ALT	<u>37.528.426</u>	<u>38.971.330</u>

- 5 Eventualaktiver
- 6 Eventualforpligtelser
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>Virksom-</u> <u>hedskapital</u>	<u>Nettoopskr.</u> <u>efter den</u> <u>indre værdis</u> <u>metode</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2017	50.000	14.006.744	-17.463	14.039.281
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-9.777.845</u>	<u>-9.365.859</u>	<u>-19.143.704</u>
Egenkapital pr. 1/1 2018	50.000	4.228.899	-9.383.322	-5.104.423
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-2.586.155</u>	<u>-11.636.949</u>	<u>-14.223.104</u>
Egenkapital pr. 31/12 2018	<u>50.000</u>	<u>1.642.744</u>	<u>-21.020.271</u>	<u>-19.327.527</u>

1	Kapitalandele tilknyttede virksomheder		
			<u>Tilknyttede virksomheder</u>
	Kostpris pr. 1/1 2018		<u>7.050.000</u>
	KOSTPRIS PR. 31/12 2018		<u>7.050.000</u>
	Opskrivninger pr. 1/1 2018		4.228.899
	Årets resultatandel		<u>-2.586.155</u>
	OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2018		<u>1.642.744</u>
	REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2018		<u><u>8.692.744</u></u>
2	Andre finansielle indtægter	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>1.170.522</u>	<u>898.718</u>
	I ALT	<u><u>1.170.522</u></u>	<u><u>898.718</u></u>
3	Øvrige finansielle omkostninger	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	37
	Renteomkostninger i øvrigt	<u>12.800.622</u>	<u>10.258.290</u>
	I ALT	<u><u>12.800.622</u></u>	<u><u>10.258.327</u></u>

4 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelsen</u>	<u>2017</u>
Skyldig pr. 1/1 2018	0	0		
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2018	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

5 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på t.kr 4.624.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskatter af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har pantsat sine anparter i Brønsholm Holding ApS i forbindelse med låneaftale.

Herudover ydes sekundær panteret efterstillet af kreditinstitut for de resterende anparter i Brønsholm Holding ApS.

Selskabet har stillet kaution overfor Brønsholm ApS' gæld til långiver. Gælden udgør pr. 31.12.2018 t.kr. 5.015.