

Svepol Invest DK ApS

Jarlsvej 31
3650 Ølstykke

Årsrapport
19. oktober 2016 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/05/2018

George Rothstein
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger

Ledelsespåtegning 4

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 9

Balance 10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Svepol Invest DK ApS
Jarlsvej 31
3650 Ølstykke

CVR-nr: 38130617
Regnskabsår: 19/10/2016 - 31/12/2017

Revisor

PC-Revision Gentofte
Gersonsvej 67
2900 Hellerup
DK Danmark

CVR-nr: 30969103
P-enhed: 1013816073

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Svepol Invest DK 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 29/05/2018

Direktion

George Rothstein
Direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det beslattes på generalforsamlingen, at årsrapporten ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Svepol Invest DK ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Svepol Invest DK ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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

revisorers Ethiske 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 af årsregnskabet, 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.

Hellerup, 29/05/2018

Jeanette Mingon Olsen , mne2657

Registreret revisor

PC-Revision Gentofte

CVR: 30969103

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 19. oktober 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. -89.415, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 2.660.764 og en egenkapital på kr. -39.415.

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Da det er selskabets første regnskabsår, er regnskabet aflagt uden sammenligningstal.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. S

Balancen**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse 19. okt. 2016 - 31. dec. 2017

| | Note | 2016/17 kr. |
|---|------|----------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | -89.415 |
| Resultat af ordinær primær drift | | -89.415 |
| Ordinært resultat før skat | | -89.415 |
| Skat af årets resultat | | 0 |
| Årets resultat | | -89.415 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | | -89.415 |
| I alt | | -89.415 |

Balance 31. december 2017

Aktiver

| | Note | 2016/17 kr. |
|---|------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 2.610.263 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 2.610.263 |
| Anlægsaktiver i alt | | 2.610.263 |
| Andre tilgodehavender | | 30.810 |
| Tilgodehavender i alt | | 30.810 |
| Likvide beholdninger | | 19.691 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 50.501 |
| Aktiver i alt | | 2.660.764 |

Balance 31. december 2017

Passiver

| | Note | 2016/17 kr. |
|--|------|------------------|
| Registreret kapital mv. | | 50.000 |
| Overført resultat | | -89.415 |
| Egenkapital i alt | | -39.415 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.593.003 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 2.593.003 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 18.926 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .. | | 88.250 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 107.176 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 2.700.179 |
| Passiver i alt | | 2.660.764 |