



HS REVISION & RÅDGIVNING

Dansk Revision Wulff & Haaning  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Torvegade 7  
DK-9490 Pandrup  
pandrup@danskrevision.dk  
www.danskrevision.dk  
Telefon: +45 99 73 03 00  
CVR: DK 36 92 02 89  
Bank: 9070 0450042145

**Sveba ApS**  
**v/Karen K. Bach**  
**Kirkevej 22 a, Hune**  
**9492 Blokhus**

**CVR-nummer 10 47 04 47**

**Årsrapport**  
**1. oktober 2018 - 30. september 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. januar 2020

---

Karen K. Bach  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Sveba ApS  
v/Karen K. Bach

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Sveba ApS v/Karen K. Bach  
Kirkevej 22 a, Hune  
9492 Blokhus

CVR-nummer:

10 47 04 47

Regnskabsperiode:

1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Direktion

Karen K. Bach

### Revisor

Dansk Revision Wulff & Haaning  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Torvegade 7  
9490 Pandrup

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Sveba ApS v/Karen K. Bach.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hune, 18. november 2019

**Direktionen:**

Karen K. Bach

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Sveba ApS v/Karen K. Bach

Vi har opstillet årsregnskabet for Sveba ApS v/Karen K. Bach for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Pandrup, 18. november 2019

### Dansk Revision Wulff & Haaning

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 36920289

Christian Haaning  
Statsautoriseret revisor  
mne35800

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er handel, ejendomsadministration samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Det har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>120.493</b>	<b>163</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-16.430	-321
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>104.063</b>	<b>-158</b>
1	Finansielle omkostninger	-39.577	-36
	<b>Resultat før skat</b>	<b>64.486</b>	<b>-194</b>
2	Skat af årets resultat	-4.925	56
	<b>Årets resultat</b>	<b>59.561</b>	<b>-138</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	100.000	100
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	0	180
	Overført resultat	-40.439	-418
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>59.561</b>	<b>-138</b>

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. september</b>		
	Grunde og bygninger	3.615.067	3.490
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.615.067</b>	<b>3.490</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.615.067</b>	<b>3.490</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>61.675</b>	<b>347</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>61.675</b>	<b>347</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.676.741</b>	<b>3.837</b>



Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. september</b>		
	Virksomhedskapital	200.000	200
	Overført resultat	2.536.519	2.577
	Foreslået udbytte	100.000	100
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.836.519</b>	<b>2.877</b>
	Hensættelser til udskudt skat	57.211	70
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>57.211</b>	<b>70</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	669.925	689
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>669.925</b>	<b>689</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	20.000	19
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	15
	Selskabsskat	10.243	23
	Anden gæld	70.843	143
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>113.086</b>	<b>200</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>840.223</b>	<b>960</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.676.741</b>	<b>3.837</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018/19	2017/18			
	DKK	1.000 DKK			
<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>				
	Andre finansielle omkostninger	39.577	36		
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>39.577</b>	<b>36</b>		
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>				
	Skat af årets resultat	18.062	28		
	Regulering af udskudt skat	-13.137	-84		
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>4.925</b>	<b>-56</b>		
<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom-</b>	<b>Overført</b>	<b>Foreslået</b>	<b>I alt</b>
		<b>hedskapi-</b>	<b>resultat</b>	<b>udbytte</b>	
		<b>tal</b>			
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	200	2.577	100	2.877
	Udbetalt udbytte	0	0	-100	-100
	Årets resultat	0	-40	100	60
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200</b>	<b>2.537</b>	<b>100</b>	<b>2.837</b>
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		660.000		680
<b>5</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>				
	Ingen.				
<b>6</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 755, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør TDKK 1.359.				
	Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.500, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør TDKK 1.087.				

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen, som består af lejeindtægter fratrukket omkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posterings direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50-100 år	10-100 %
Installationer	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Udbytte

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

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæs-

## Anvendt regnskabspraksis

---

sig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.