

Svendsen Invest ApS

Egelundsvej 16 B, 9380 Vestbjerg

CVR-nr. 13 21 44 09

Årsrapport

1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. november 2017.

Agnete Svendsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Svendsen Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vestbjerg, den 27. november 2017

Direktion

Olav Svendsen
direktør

Bestyrelse

Olav Svendsen
formand

Agnete Svendsen

Jesper Svendsen

Morten Svendsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Svendsen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Svendsen Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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 revisorerets 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 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.

Fjerritslev, den 27. november 2017

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Lennart Mouritzen
statsautoriseret revisor

Søren Beer Møller
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Svendsen Invest ApS Egelundsvej 16 B 9380 Vestbjerg CVR-nr.: 13 21 44 09 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Olav Svendsen, Egelundsvej 16 B, 9380 Vestbjerg, formand Agnete Svendsen, Egelundsvej 16 B, 9380 Vestbjerg Jesper Svendsen, Kratkrogen 4, 2920 Charlottenlund Morten Svendsen, Valeursvej 12, 2900 Hellerup
Direktion	Olav Svendsen, Egelundsvej 16 B, 9380 Vestbjerg, direktør
Revisor	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Borups Allé 3 9690 Fjerritslev

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Svendsen Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter sammen regnskabspraksis som sidste år, med undtagelse af langfristet gæld, der nu medtages til restgæld i stedet for kursværdi.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende målinger foretages til dagsværdi. Dagsværdien er ansat til en værdi svarende til et afkastkrav på ca. 6 %. Der er ikke indregnet tomgangsleje. Der er ved indregning af dagsværdi indregnet i alt 700 t.kr. til vedligehold, administration m.v. af ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	2.948.760	2.731.046
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
2 Personaleomkostninger	-5.016	-4.113
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-7.946	-12.909
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	590.051	0
Øvrige finansielle omkostninger	-518.359	-539.320
Resultat før skat	3.007.490	2.174.704
3 Skat af årets resultat	-662.335	-380.399
Årets resultat	2.345.155	1.794.305
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.345.155	1.794.305
Disponeret i alt	2.345.155	1.794.305

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	47.926.053	47.643.580
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.208	7.552
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>47.941.261</u>	<u>47.651.132</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>47.941.261</u>	<u>47.651.132</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>12.562</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>12.562</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1</u>	<u>1</u>
Værdipapirer i alt	<u>1</u>	<u>1</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>334.030</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1</u>	<u>346.593</u>
Aktiver i alt	<u>47.941.262</u>	<u>47.997.725</u>

Balance 30. juni

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Passiver		
Egenkapital		
	130.000	130.000
6	16.565.375	14.220.220
	16.695.375	14.350.220
Hensatte forpligtelser		
	5.076.789	4.648.357
	5.076.789	4.648.357
Gældsforpligtelser		
7	16.877.931	18.936.559
	16.877.931	18.936.559
	1.468.579	1.456.786
	52.627	0
	25.000	25.000
	12.336	0
	216.904	256.230
	7.515.721	8.324.573
	9.291.167	10.062.589
	26.169.098	28.999.148
	47.941.262	47.997.725

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme. Selskabet ejer to ejendomme Odinsvej 2, Hjørring og Trojels Knæ 4, Ribe. Tojels Knæ 4 blev købt af selskabet i 2014/2015.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2. Personaleomkostninger		
Personaleomkostninger i øvrigt	5.016	4.113
	<u>5.016</u>	<u>4.113</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	233.904	184.272
Årets regulering af udskudt skat	428.432	295.065
Regulering af tidligere års skat	-1	0
Regulering af årets udskudte skat fra 23,5 % til 22 %	0	-98.938
	<u>662.335</u>	<u>380.399</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2016	36.643.146	36.643.146
Tilgang i årets løb	282.473	0
Kostpris 30. juni 2017	<u>36.925.619</u>	<u>36.643.146</u>
Opskrivninger 1. juli 2016	11.000.434	11.000.434
Opskrivninger 30. juni 2017	<u>11.000.434</u>	<u>11.000.434</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>47.926.053</u>	<u>47.643.580</u>

Noter

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2016	139.594	139.594
Tilgang i årets løb	<u>14.828</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>154.422</u>	<u>139.594</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	-132.042	-127.131
Årets af-/nedskrivninger	<u>-7.172</u>	<u>-4.911</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	<u>-139.214</u>	<u>-132.042</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>15.208</u>	<u>7.552</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2016	14.220.220	12.425.915
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.345.155</u>	<u>1.794.305</u>
	<u>16.565.375</u>	<u>14.220.220</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	18.346.510	20.393.345
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.468.579</u>	<u>-1.456.786</u>
	<u>16.877.931</u>	<u>18.936.559</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til Nykredit, ligger der et realkreditpantebrev stort t.kr. 9.032 med pant i Odinsvej 2, 9800 Hjørring.		
Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark, ligger der et realkreditpantebrev stort t.kr. 13.500 med pant i Trojels Knæ 4, 6760 Ribe.		
Engagement med pengeinstitut er sikret med ejerpant nom. t.kr. 7.750 i Odinsvej 2, 9800 Hjørring.		
Regnskabsmæssigt er Odinsvej 2, 9800 Hjørring bogført til kr. 25.082.500 og Trojels Knæ 4, 6760 Ribe er bogført til kr. 22.843.500.		

Noter

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.