

# **Svendsen Invest ApS**

**Egelundsvej 16 B, 9380 Vestbjerg**

**CVR-nr. 13 21 44 09**

## **Årsrapport**

**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. november 2016.

---

**Agnete Svendsen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vestbjerg, den 7. oktober 2016

### **Direktion**

Olav Svendsen  
direktør

### **Bestyrelse**

Olav Svendsen  
formand

Agnete Svendsen

Jesper Svendsen

Morten Svendsen

## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejerne i Svendsen Invest ApS**

Vi har udført review af årsregnskabet for Svendsen Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **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 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fjerritslev, den 7. oktober 2016

### **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 samme regnskabspraksis som sidste år og 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 mellemværende med lejere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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 på 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 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 %.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

Unoterede værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, måles til kostpris. I det omfang genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, nedskrives der til den lavere genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien er den højeste værdi af aktivets kapitalværdi og nettosalgsprisen (salgspris fratrukket salgsomkostninger).

### 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 generalforsamlingen.

### 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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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



**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**


---

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.731.046</b>	<b>2.209.005</b>
2 Personaleomkostninger	-4.113	-5.880
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.909	-10.761
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.714.024</b>	<b>2.192.364</b>
Andre finansielle indtægter	0	88
Andre finansielle omkostninger	-539.320	-670.627
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.174.704</b>	<b>1.521.825</b>
3 Skat af årets resultat	-380.399	-347.419
<b>Årets resultat</b>	<b>1.794.305</b>	<b>1.174.406</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.794.305	1.174.406
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.794.305</b>	<b>1.174.406</b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.552	12.463
4	Grunde og bygninger	<u>47.643.580</u>	<u>47.643.580</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>47.651.132</u>	<u>47.656.043</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>47.651.132</u></b>	<b><u>47.656.043</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>12.562</u>	<u>12.562</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>12.562</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>334.030</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>346.593</u></b>	<b><u>12.563</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>47.997.725</u></b>	<b><u>47.668.606</u></b>

**Balance 30. juni**


---

**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	130.000	130.000
5 Overført resultat	14.220.220	12.425.915
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.350.220</b>	<b>12.555.915</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	4.648.357	4.452.230
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.648.357</b>	<b>4.452.230</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	18.936.559	20.390.110
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.936.559	20.390.110
Kortfristet del af langfristet gæld	1.456.786	1.445.104
Gæld til pengeinstitutter	0	40.322
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Selskabsskat	256.230	164.621
Anden gæld	8.324.573	8.595.304
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.062.589	10.270.351
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>28.999.148</b>	<b>30.660.461</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>47.997.725</b>	<b>47.668.606</b>

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8 **Eventualposter**

9 **Nærtstående parter**

**Noter**


---

**1. Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme. Selskabets ejendomme består af Odinsvej 2, Hjørring og Trojels Knæ 4, Ribe. Sidstnævnte blev købt af selskabet i 2014/2015.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Personaleomkostninger i øvrigt	4.113	5.880
	<u><b>4.113</b></u>	<u><b>5.880</b></u>

**3. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	184.272	118.957
Årets regulering af udskudt skat	295.065	238.641
Regulering af tidligere års skat	0	-24
Regulering af årets udskudte skat fra 23,5 % til 22 %	-98.938	-10.155
	<u><b>380.399</b></u>	<u><b>347.419</b></u>

**4. Materielle anlægsaktiver**

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2015	139.594	36.643.146
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<u><b>139.594</b></u>	<u><b>36.643.146</b></u>
Opskrivninger 1. juli 2015	0	11.000.434
<b>Opskrivninger 30. juni 2016</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>11.000.434</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	127.131	0
Årets afskrivninger	4.911	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2016</b>	<u><b>132.042</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<u><b>7.552</b></u>	<u><b>47.643.580</b></u>

**Noter**

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2015	12.425.915	11.251.509
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.794.305</u>	<u>1.174.406</u>
	<b><u>14.220.220</u></b>	<b><u>12.425.915</u></b>

**6. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.456.786</u>	<u>11.456.146</u>	<u>20.393.344</u>	<u>21.835.214</u>
	<b><u>1.456.786</u></b>	<b><u>11.456.146</u></b>	<b><u>20.393.344</u></b>	<b><u>21.835.214</u></b>

**7. 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 tkr. 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. 24.800.000 og Trojels Knæ 4, 6760 Ribe er bogført til kr. 22.843.500.

**8. Eventualposter**
**Eventualforpligtelser**

Ingen.

## **Noter**

---

### **9. Nærtstående parter**

#### **Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Olav Svendsen, Egelundsvej 16 B, 9380 Vestbjerg

Jesper Svendsen, Kratkrogen 4, 2920 Charlottenlund

Morten Svendsen, Valeursvej 12, 2900 Hellerup