

Svendsen Invest ApS

Egelundsvej 16 B, 9380 Vestbjerg

CVR-nr. 13 21 44 09

Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. oktober 2018.

Agnete Svendsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vestbjerg, den 24. september 2018

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 2017 - 30. juni 2018 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 24. september 2018

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Lennart Mouritzen
statsautoriseret revisor
mne33195

Søren Beer Møller
statsautoriseret revisor
mne10817

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.

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

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes 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

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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. 5,5%. Der er ikke indregnet tomgangsleje. Der er ved indregningen af dagsværdi indregnet i alt t.kr. 700 til vedligehold, administration mv. af ejendommen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer 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>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	3.109.655	2.948.760
2 Personaleomkostninger	-5.016	-5.016
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.635	-7.946
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	590.051
Andre finansielle indtægter	62.100	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-422.256	-518.359
Resultat før skat	2.740.848	3.007.490
Skat af årets resultat	-589.981	-662.335
Årets resultat	2.150.867	2.345.155
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.150.867	2.345.155
Disponeret i alt	2.150.867	2.345.155

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.573	15.208
4	Investeringsejendomme	<u>47.926.053</u>	<u>47.926.053</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>47.937.626</u>	<u>47.941.261</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>47.937.626</u>	<u>47.941.261</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>25</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>25</u>	<u>0</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>2.070.001</u>	<u>1</u>
	Værdipapirer i alt	<u>2.070.001</u>	<u>1</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.932.884</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.002.910</u>	<u>1</u>
	Aktiver i alt	<u>52.940.536</u>	<u>47.941.262</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	130.000	130.000
5	Overført resultat	<u>18.716.241</u>	<u>16.565.375</u>
	Egenkapital i alt	<u>18.846.241</u>	<u>16.695.375</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>5.361.960</u>	<u>5.076.789</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.361.960</u>	<u>5.076.789</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	<u>15.397.556</u>	<u>16.877.931</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.397.556</u>	<u>16.877.931</u>
	Gældsforpligtelser	1.480.377	1.468.579
	Gæld til pengeinstitutter	0	52.627
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.076	25.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	61.062	12.336
	Selskabsskat	471.715	216.904
	Anden gæld	<u>11.295.549</u>	<u>7.515.721</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.334.779</u>	<u>9.291.167</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>28.732.335</u>	<u>26.169.098</u>
	Passiver i alt	<u>52.940.536</u>	<u>47.941.262</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 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>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
2. Personaleomkostninger		
Personaleomkostninger i øvrigt	5.016	5.016
	<u>5.016</u>	<u>5.016</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	422.256	518.359
	<u>422.256</u>	<u>518.359</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2017	36.925.619	36.643.146
Tilgang i årets løb	0	282.473
Kostpris 30. juni 2018	<u>36.925.619</u>	<u>36.925.619</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2017	11.000.434	11.000.434
Regulering til dagsværdi 30. juni 2018	<u>11.000.434</u>	<u>11.000.434</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>47.926.053</u>	<u>47.926.053</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2017	16.565.374	14.220.220
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.150.867</u>	<u>2.345.155</u>
	<u>18.716.241</u>	<u>16.565.375</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	16.877.933	18.346.510
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.480.377</u>	<u>-1.468.579</u>
	<u>15.397.556</u>	<u>16.877.931</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>8.399.716</u>	<u>9.934.522</u>
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 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.		
8. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		