

# **Svendsen Invest ApS**

**Egelundsvej 16 B, 9380 Vestbjerg**

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

## **Årsrapport**

**1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. december 2019.

---

**Agnete Svendsen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vestbjerg, den 16. december 2019

### **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 2018 - 30. juni 2019 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 16. december 2019

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Lennart Mouritzen  
statsautoriseret revisor  
mne33195

Søren Beer Møller  
statsautoriseret revisor  
mne10817

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Svendsen Invest ApS Egelundsvej 16 B 9380 Vestbjerg  CVR-nr.: 13 21 44 09 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	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
<b>Direktion</b>	Olav Svendsen, Egelundsvej 16 B, 9380 Vestbjerg, direktør
<b>Revisor</b>	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**

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 mellemværende med lejere.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab 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:

	Brugstid
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 salgsomkostninger 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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.802.648</b>	<b>3.104.639</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.022.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.635	-3.635
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	5.902	0
Andre finansielle indtægter	0	62.100
2 Øvrige finansielle omkostninger	-419.391	-422.256
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.363.524</b>	<b>2.740.848</b>
Skat af årets resultat	-520.136	-589.981
<b>Årets resultat</b>	<b>1.843.388</b>	<b>2.150.867</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	432.000	0
Overføres til overført resultat	1.411.388	2.150.867
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.843.388</b>	<b>2.150.867</b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.938	11.573
3 Investeringsejendomme	71.932.958	47.926.053
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>71.940.896</u>	<u>47.937.626</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>71.940.896</u></b>	<b><u>47.937.626</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	0	25
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>25</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.075.903	2.070.001
Værdipapirer i alt	<u>2.075.903</u>	<u>2.070.001</u>
Likvide beholdninger	64	2.932.884
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.075.967</u></b>	<b><u>5.002.910</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>74.016.863</u></b>	<b><u>52.940.536</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
	130.000	130.000
4 Virksomhedskapital		
4 Overført resultat	20.127.630	18.716.241
Foreslået udbytte for regnskabsåret	432.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>20.689.630</b>	<b>18.846.241</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	5.633.299	5.361.960
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.633.299</b>	<b>5.361.960</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	28.593.208	15.397.556
Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.593.208	15.397.556
Kortfristet del af langfristet gæld	2.644.493	1.480.377
Gæld til pengeinstitutter	841.551	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	26.076
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	9.371	61.062
Selskabsskat	443.608	471.715
Anden gæld	15.136.703	11.295.549
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	19.100.726	13.334.779
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>47.693.934</b>	<b>28.732.335</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>74.016.863</b>	<b>52.940.536</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme. Selskabet ejer tre ejendomme, Odinsvej 2, Hjørring, Tojels Knæ 4, Ribe og Reberbanen 7, Aabenraa.

Seneste ejendoms køb omfatter, Trojels Knæ 4, købt i 2014/2015, og Reberbanen 7, købt i 2018/2019.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	419.391	422.256
	<b><u>419.391</u></b>	<b><u>422.256</u></b>
<b>3. Investerings ejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2018	36.925.619	36.925.619
Tilgang i årets løb	25.028.905	0
<b>Kostpris 30. juni 2019</b>	<b><u>61.954.524</u></b>	<b><u>36.925.619</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2018	11.000.434	11.000.434
Årets regulering til dagsværdi	-1.022.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2019</b>	<b><u>9.978.434</u></b>	<b><u>11.000.434</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u>71.932.958</u></b>	<b><u>47.926.053</u></b>

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendoms markedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent	6,0%
Laveste afkastprocent	4,5%

### 4. Overført resultat

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
Overført resultat 1. juli 2018	18.716.242	16.565.374
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.411.388</u>	<u>2.150.867</u>
	<b><u>20.127.630</u></b>	<b><u>18.716.241</u></b>

## Noter

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	31.237.701	16.877.933
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.644.493</u>	<u>-1.480.377</u>
	<b><u>28.593.208</u></b>	<b><u>15.397.556</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>15.359.275</u>	<u>8.399.716</u>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til Nykredit, ligger der et realkreditpantebrev stort 9.032 t.kr., med pant i Odinsvej 2, 9800 Hjørring.		
Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark, ligger der et realkreditpantebrev stort 15.100 t.kr., med pant i Tojels Knæ 4, 6760 Ribe.		
Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark, ligger der et realkreditpantebrev stort 14.710 t.kr., med pant i Reberbanen 7, ST., 6200 Aabenraa.		
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 25.082 t.kr., Trojels Knæ 4, 6760 Ribe er bogført til 22.350 t.kr. og Reberbanen 7, 6200 Aabenraa er bogført til 24.500 t.kr.		
<b>7. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Der er ingen eventualforpligtelser.		