

# Svendsen Invest ApS

Egelundsvej 16 B, 9380 Vestbjerg

CVR-nr. 13 21 44 09

## Årsrapport

**1. juli 2019 - 30. juni 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2020.

---

Agnete Svendsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vestbjerg, den 15. december 2020

### **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 2019 - 30. juni 2020 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 revisors Etiske 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 15. december 2020

### **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**

---

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme 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 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”.

Investeringsjendomme 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”.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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).

#### 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>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.479.361</b>	<b>3.802.648</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.932.958	-1.022.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.062	-3.635
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	97.598	5.902
2 Øvrige finansielle omkostninger	-472.412	-419.391
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.165.527</b>	<b>2.363.524</b>
Skat af årets resultat	-236.841	-520.136
<b>Årets resultat</b>	<b>928.686</b>	<b>1.843.388</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	432.000
Overføres til overført resultat	928.686	1.411.388
<b>Disponeret i alt</b>	<b>928.686</b>	<b>1.843.388</b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.303	7.938
3	Investeringsejendomme	<u>69.000.000</u>	<u>71.932.958</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>69.004.303</u>	<u>71.940.896</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>69.004.303</u></b>	<b><u>71.940.896</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>2.070.001</u>	<u>2.075.903</u>
	Værdipapirer i alt	<u>2.070.001</u>	<u>2.075.903</u>
	Likvide beholdninger	<u>64</u>	<u>64</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.070.065</u></b>	<b><u>2.075.967</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>71.074.368</u></b>	<b><u>74.016.863</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
	130.000	130.000
4 Virksomhedskapital		
4 Overført resultat	21.056.316	20.127.630
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	432.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>21.186.316</b>	<b>20.689.630</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	5.489.100	5.633.299
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.489.100</b>	<b>5.633.299</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	25.755.450	28.593.208
Langfristede gældsforpligtelser i alt	25.755.450	28.593.208
Kortfristet del af langfristet gæld	2.735.369	2.644.493
Gæld til pengeinstitutter	415.129	841.551
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	10.389	9.371
Selskabsskat	481.838	443.608
Anden gæld	14.975.777	15.136.703
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.643.502	19.100.726
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>44.398.952</b>	<b>47.693.934</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>71.074.368</b>	<b>74.016.863</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.

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	472.412	419.391
	<b><u>472.412</u></b>	<b><u>419.391</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2019	61.954.524	36.925.619
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>25.028.905</u>
<b>Kostpris 30. juni 2020</b>	<b><u>61.954.524</u></b>	<b><u>61.954.524</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2019	9.978.434	11.000.434
Årets regulering til dagsværdi	<u>-2.932.958</u>	<u>-1.022.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2020</b>	<b><u>7.045.476</u></b>	<b><u>9.978.434</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b><u>69.000.000</u></b>	<b><u>71.932.958</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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet 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.

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

Højeste afkastprocent	6,25%
Laveste afkastprocent	5,25%

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien, og et fald i afkastkravet vil føre til en stigning i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 5.000 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret med 3.900 t.kr.

En formindskelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 7.000 t.kr. Egenkapital vil dermed blive forøget med 5.500 t.kr.

### 4. Overført resultat

Overført resultat 1. juli 2019	20.127.630	18.716.242
Årets overførte overskud eller underskud	928.686	1.411.388
	<b>21.056.316</b>	<b>20.127.630</b>

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	28.490.819	31.237.701
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.735.369	-2.644.493
	<b>25.755.450</b>	<b>28.593.208</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	12.588.400	15.359.275

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 ovenstående ejendomme bogført til 69.000 t.kr.

## Noter

---

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.