



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Borups Allé 3
9690 Fjerritslev
T +45 96 50 02 00

CVR nr. 25 49 21 45

fjerritslev@rsm.dk
www.rsm.dk

Svendsen Invest ApS

Egelundsvej 16 B, 9380 Vestbjerg

CVR-nr. 13 21 44 09

Årsrapport

1. juli 2020 - 30. juni 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2021.

Agnete Svendsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vestbjerg, den 29. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 29. november 2021

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af

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 fremover 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

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. 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”.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Bruttofortjeneste	4.782.107	4.687.361
Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.000.000	-2.932.958
2 Personaleomkostninger	-192.000	-208.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.232	-6.062
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	97.598
Nedskrivning af finansielle aktiver	-1	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-434.915	-472.412
Resultat før skat	1.150.959	1.165.527
Skat af årets resultat	-255.271	-236.841
Årets resultat	895.688	928.686
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	895.688	928.686
Disponeret i alt	895.688	928.686

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2021	2020
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	670	4.303
5 Investeringsejendomme	66.000.000	69.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>66.000.670</u>	<u>69.004.303</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>66.000.670</u>	<u>69.004.303</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	1.419	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.419</u>	<u>0</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.070.000	2.070.001
Værdipapirer i alt	<u>2.070.000</u>	<u>2.070.001</u>
Likvide beholdninger	0	64
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.071.419</u>	<u>2.070.065</u>
Aktiver i alt	<u>68.072.089</u>	<u>71.074.368</u>

Balance 30. juni

Passiver		2021	2020
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	130.000	130.000
6	Overført resultat	21.952.004	21.056.316
	Egenkapital i alt	<u>22.082.004</u>	<u>21.186.316</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	5.328.659	5.489.100
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.328.659</u>	<u>5.489.100</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	22.994.892	25.755.450
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.994.892</u>	<u>25.755.450</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.745.900	2.735.369
	Gæld til pengeinstitutter	6.242.498	415.129
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.067.016	10.389
	Selskabsskat	611.752	481.838
	Anden gæld	3.974.368	14.975.777
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.666.534</u>	<u>18.643.502</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>40.661.426</u>	<u>44.398.952</u>
	Passiver i alt	<u>68.072.089</u>	<u>71.074.368</u>

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.

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	192.000	208.000
	192.000	208.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	434.915	472.412
	434.915	472.412
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2020	154.422	154.422
Kostpris 30. juni 2021	154.422	154.422
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020	-150.119	-146.484
Årets af-/nedskrivninger	-3.633	-3.635
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021	-153.752	-150.119
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	670	4.303
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2020	61.954.524	61.954.524
Kostpris 30. juni 2021	61.954.524	61.954.524
Regulering til dagsværdi 1. juli 2020	7.045.476	9.978.434
Årets regulering til dagsværdi	-3.000.000	-2.932.958
Regulering til dagsværdi 30. juni 2021	4.045.476	7.045.476
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	66.000.000	69.000.000

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

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	6,00%

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 4.900 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret med 3.850 t.kr.

En formindskelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 6.100 t.kr. Egenkapital vil dermed blive forøget med 4.750 t.kr.

6. Overført resultat

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
Overført resultat 1. juli 2020	21.056.316	20.127.630
Årets overførte overskud eller underskud	895.688	928.686
	<u>21.952.004</u>	<u>21.056.316</u>

Noter

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	25.740.792	28.490.819
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.745.900</u>	<u>-2.735.369</u>
	<u>22.994.892</u>	<u>25.755.450</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>9.809.869</u>	<u>12.588.400</u>

8. 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 66.000 t.kr.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.