
SVF Ejendomsservice A/S

Adelgade 2, 1. sal, 7800 Skive

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 15 03 97 95

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/4 2016

Karl Otto Jessen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for SVF Ejendomsservice A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 26. april 2016

Direktion

Karl Otto Jessen

Bestyrelse

Niels Trærup
formand

Fritz Dahl Pedersen

Karl Otto Jessen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i SVF Ejendomsservice A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SVF Ejendomsservice A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skive, den 26. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Bjørn Jakobsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	SVF Ejendomsservice A/S Adelgade 2, 1. sal 7800 Skive CVR-nr.: 15 03 97 95 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Skive
Bestyrelse	Niels Trærup, formand Fritz Dahl Pedersen Karl Otto Jessen
Direktion	Karl Otto Jessen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Resenvej 81 Postboks 19 7800 Skive
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består af køb, salg, finansiering og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed, herunder ejendomsadministration.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 34.531, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 17.896.047.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen måles på balancedagen ved en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsaftakast. Der er i 2015 anvendt en kapitaliseringsfaktor på 5,5%. Kapitaliseringsfaktoren er fastsat i overensstemmelse med investeringsejendommens anvendelse, den indgåede udlejningsaftale i 2016 og beliggenhed. Der er ikke inddraget aktuelle priser på sammenlignelige ejendomme ved vurdering af dagsværdien, da der ikke findes sammenlignelige ejendomme i området, og det endvidere er en ejendomstype, der sjældent bliver handlet. Som følge heraf er der stor usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom, herunder særligt kapitaliseringsfaktoren.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		497.677	396.016
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	0	-113.469
Resultat før finansielle poster		497.677	282.547
Finansielle indtægter	3	252.458	346.722
Finansielle omkostninger	4	-715.604	-518.259
Resultat før skat		34.531	111.010
Skat af årets resultat	5	0	20.246
Årets resultat		34.531	131.256

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		34.531	131.256
		34.531	131.256

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme	7	46.000.000	48.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	0	0
Materielle anlægsaktiver		46.000.000	48.000.000
Anlægsaktiver		46.000.000	48.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		824.312	818.716
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.187.973	6.915.269
Udskudt skatteaktiv	9	0	0
Selskabsskat		0	20.246
Tilgodehavender		11.012.285	7.754.231
Likvide beholdninger		1.417.932	2.349.371
Omsætningsaktiver		12.430.217	10.103.602
Aktiver		58.430.217	58.103.602

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		4.870.500	4.870.500
Overført resultat		13.025.547	12.991.016
Egenkapital	8	17.896.047	17.861.516
Gæld til realkreditinstitutter		40.182.947	39.901.175
Langfristede gældsforpligtelser	10	40.182.947	39.901.175
Kreditinstitutter		0	12.112
Anden gæld		351.223	328.799
Kortfristede gældsforpligtelser		351.223	340.911
Gældsforpligtelser		40.534.170	40.242.086
Passiver		58.430.217	58.103.602
Regnskabsmæssig usikkerhed, skøn, vurderinger og efterfølgende begivenheder	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		

Noter til årsregnskabet

1 Regnskabsmæssig usikkerhed, skøn, vurderinger og efterfølgende begivenheder

Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom

Investeringsejendommen værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen. Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensynstagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2015 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 5,5%.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af handelsværdien af investeringsejendommen.

Der er ikke inddraget aktuelle priser på sammenlignelige ejendomme ved vurdering af dagsværdien, da der ikke findes sammenlignelige ejendomme i området, og det endvidere er en ejendomsstype, der sjældent bliver handlet. Som følge heraf er der stor usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom, herunder særligt kapitaliseringsfaktoren.

2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

	2015 DKK	2014 DKK
	0	113.469
	0	113.469

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter

	252.458	191.959
	0	154.763
	252.458	346.722

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	715.604	518.259
	<u>715.604</u>	<u>518.259</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-20.246
	<u>0</u>	<u>-20.246</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		4.177.964
Kostpris 31. december		4.177.964
Af- og nedskrivninger 1. januar		4.177.964
Af- og nedskrivninger 31. december		4.177.964
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	<u>75.889.755</u>
Kostpris 31. december	<u>75.889.755</u>
Værdireguleringer 1. januar	-27.889.755
Årets værdireguleringer	<u>-2.000.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-29.889.755</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>46.000.000</u>

8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	4.870.500	12.991.016	17.861.516
Årets resultat	<u>0</u>	<u>34.531</u>	<u>34.531</u>
Egenkapital 31. december	<u>4.870.500</u>	<u>13.025.547</u>	<u>17.896.047</u>

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
9 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	-464.000	-715.000
Låneomkostninger	-4.000	25.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-3.043.000	-2.829.000
Overført til udskudt skatteaktiv	3.511.000	3.519.000
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	3.511.000	-3.519.000
Nedskrivning til vurderet værdi	-3.511.000	3.519.000
Regnskabsmæssig værdi	<u>0</u>	<u>0</u>

10 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015	2014
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	40.182.947	39.901.175
Langfristet del	40.182.947	39.901.175
Inden for 1 år	0	0
	<u>40.182.947</u>	<u>39.901.175</u>

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	46.000.000	48.000.000
---	------------	------------

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for SVF Ejendomsservice A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tids-punkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.