

# **Svenningsen A/S**

**c/o advokat Bent-Ove Feldung, Amagertorv 11, 3, 1160 København**

**CVR-nr. 20 30 19 96**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2016.

---

Bent-Ove Feldung  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Svenningsen A/S.

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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. maj 2016

### Direktion

Bent-Ove Feldung

### Bestyrelse

Kirsten Aurelius  
Formand

Lars Fabricius

Bent-Ove Feldung

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til aktionæren i Svenningsen A/S**

Vi har revideret årsregnskabet for Svenningsen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **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.

København, den 23. maj 2016

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Søren Kristiansen Bünger  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Svenningsen A/S  
c/o advokat Bent-Ove Feldung  
Amagertorv 11, 3  
1160 København

Telefon: 33 12 60 40

Telefax: 33 14 19 33

CVR-nr.: 20 30 19 96

Stiftet: 27. august 1997

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
18. regnskabsår

**Bestyrelse**

Kirsten Aurelius, Formand  
Lars Fabricius  
Bent-Ove Feldung

**Direktion**

Bent-Ove Feldung

**Revision**

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Svenningsen A/S 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.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Huslejeindtægterne er reduceret med den andel, som vedrører lejernes indbetaling til indvendig vedligeholdelse efter LLO § 22. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen, administration samt eventuelle tab på debitorer.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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 og hermed gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af materielle anlægsaktiver, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### 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 på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Værdipapirer**

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år, samt periodisering af prioritetsrenter.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	706.610	700.262
Andre eksterne omkostninger	-124.470	-121.633
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-284.357	-260.821
Værdiregulering af investeringsejendomme	220.000	125.000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>517.783</b>	<b>442.808</b>
2 Personaleomkostninger	-75.000	-75.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>442.783</b>	<b>367.808</b>
Andre finansielle indtægter	747.058	752.483
Øvrige finansielle omkostninger	-1.391.729	-48.436
<b>Resultat før skat</b>	<b>-201.888</b>	<b>1.071.855</b>
3 Skat af årets resultat	48.278	-250.877
<b>Årets resultat</b>	<b>-153.610</b>	<b>820.978</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	695.978
Overføres til øvrige reserver	220.000	125.000
Disponeret fra overført resultat	-373.610	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-153.610</b>	<b>820.978</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	7.840.000	7.620.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.840.000</u>	<u>7.620.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.840.000</u></b>	<b><u>7.620.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
5	Tilgodehavende selskabsskat	122.000	0
	Andre tilgodehavender	42.473	12.278
	Periodeafgrænsningsposter	<u>214.668</u>	<u>237.568</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>379.141</u>	<u>249.846</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>17.287.088</u>	<u>18.650.335</u>
	Værdipapirer i alt	<u>17.287.088</u>	<u>18.650.335</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.343.719</u>	<u>776.054</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>19.009.948</u></b>	<b><u>19.676.235</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>26.849.948</u></b>	<b><u>27.296.235</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
6	Reserve for opskrivninger	2.340.706	2.120.706
6	Overført resultat	15.955.972	16.329.582
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>23.296.678</u></b>	<b><u>23.450.288</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	384.831	433.109
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>384.831</u></b>	<b><u>433.109</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	2.527.993	2.662.052
7	Deposita mv.	170.563	168.647
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.698.556</u>	<u>2.830.699</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	134.059	132.067
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.598	54.103
	Selskabsskat	0	133.777
	Anden gæld	225.154	211.400
	Periodeafgrænsningsposter	51.072	50.792
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>469.883</u>	<u>582.139</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.168.439</u></b>	<b><u>3.412.838</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>26.849.948</u></b>	<b><u>27.296.235</u></b>
<b>8</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9</b>	<b>Eventualposter</b>		
<b>10</b>	<b>Nærtstående parter</b>		

## Noter

---

### 1. Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at udleje og investere i fast ejendom, samt investering i værdipapirer.

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	75.000	75.000
	<u>75.000</u>	<u>75.000</u>

### 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	227.777
Årets regulering af udskudt skat	<u>-48.278</u>	<u>23.100</u>
	<u>-48.278</u>	<u>250.877</u>

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	5.499.294	5.499.294
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>5.499.294</b>	<b>5.499.294</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	2.120.706	1.995.706
Årets regulering til dagsværdi	220.000	125.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b>2.340.706</b>	<b>2.120.706</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>7.840.000</b>	<b>7.620.000</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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

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

Fastsat afkastprocent	3,25
-----------------------	------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald 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 1.020 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 23.297 t.kr. til 22.277 t.kr.

<b>5. Tilgodehavende selskabsskat</b>		
Skyldig selskabsskat 1. januar 2015	-133.777	-152.600
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	133.777	152.600
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	0	-227.777
Betalt acontoskat for indeværende år	122.000	94.000
	<b>122.000</b>	<b>-133.777</b>

## Noter

### 6. Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>opskrivninger</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	5.000.000	2.120.706	16.329.582	23.450.288
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-373.610	-373.610
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>220.000</u>	<u>0</u>	<u>220.000</u>
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>2.340.706</u></b>	<b><u>15.955.972</u></b>	<b><u>23.296.678</u></b>

### 7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag</u> <u>første år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	134.059	1.971.225	2.662.052	2.794.119
Deposita mv.	<u>0</u>	<u>170.563</u>	<u>170.563</u>	<u>168.647</u>
	<b><u>134.059</u></b>	<b><u>2.141.788</u></b>	<b><u>2.832.615</u></b>	<b><u>2.962.766</u></b>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Grundejernes Investeringsfond, t.kr. 2.662, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 7.840.

Selskabet har ikke afgivet pantsætninger eller sikkerhedsstillelser i andre af selskabets aktiver.

### 9. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har overfor Oda og Hans Svenningsens Fond erklæret, at selskabet tidligere har overført skattepligtige indkomster til fonden. Som følge heraf har selskabet en tilbagebetalingsforpligtelse på ca. t.kr. 3.097.

Der påhviler ikke selskabet andre eventualforpligtelser udover dem der er oplyst i årsrapporten i øvrigt.

## Noter

---

### 10. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Oda og Hans Svenningsens Fond, Amagertorv 11, 1160 København K