

SVANEN Gruppen A/S

Rådhusgade 2, 2., 8700 Horsens

CVR-nr. 25 36 06 05

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31/5-2016

Dirigent
Ingemann Brixhuus

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 16

Selskabet

SVANEN Gruppen A/S
Rådhusgade 2, 2.
8700 Horsens
Hjemsted: Horsens
CVR-nr.: 25 36 06 05

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for SVANEN Gruppen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 31. maj 2016

Direktionen

Ingemann Brixhuus

Bestyrelsen

Morten Brixhuus
Formand

Michael Brixhuus

Ingemann Brixhuus

Til kapitalejerne i SVANEN Gruppen A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for SVANEN Gruppen A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

Aarhus, den 31. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen
Statsaut. revisor

Selskabets hovedaktiviteter

Selskabet er moderselskab for selskaber indenfor administration, finansiering, udvikling og investering i fast ejendom. Gruppens selskaber opfører, renoverer og formidler ejendomme, ligesom der tilbydes passivleje, administration og investering i fast ejendom.

Økonomisk udvikling

Resultaterne i 2015 er som helhed i overensstemmelse med ledelsens forventning, og dermed i overensstemmelse med Gruppens handlingsplan.

Årets resultat udgør et overskud på t.DKK 1.282, der foreslås overført til næste år.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2015 t.DKK 17.630.

Resultatet af den primære drift i datterselskaberne er i overensstemmelse med forventningerne.

Resultatet af den primære drift i datterselskaberne er således i overensstemmelse med forventningerne. Samtidig er der opbygget en solid platform med en fremadpegende forretningsplan på alle hovedaktivitetsområder. I kraft heraf, er der i årets løb investeret betydelige ressourcer i at opbygge en portefølje af projekter, der vil udløse en stigende indtjening i de kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet yderligere forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelsen af årsrapportens oplysninger.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2016

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	16.192	-499.423
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	850.828	7.450.096
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	761.912
1 Andre finansielle indtægter	1.117.706	1.017.994
2 Andre finansielle omkostninger	-561.603	-922.451
Finansielle poster i alt	1.406.931	8.307.551
Resultat før skat	1.423.123	7.808.128
3 Skat af årets resultat	-140.906	-42.300
Årets resultat	1.282.217	7.765.828
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.282.217	7.765.828
I alt	1.282.217	7.765.828

		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
AKTIVER			
Note			
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12.777.198	17.724.358
	Andre værdipapirer og kapitalandele	157.423	436.556
Finansielle anlægsaktiver i alt		12.934.621	18.160.914
Anlægsaktiver i alt		12.934.621	18.160.914
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.512.428	10.404.395
	Udskudt skatteaktiv	35.794	176.700
	Andre tilgodehavender	0	51.609
Tilgodehavender i alt		9.548.222	10.632.704
Omsætningsaktiver i alt		9.548.222	10.632.704
Aktiver i alt		22.482.843	28.793.618
PASSIVER			
	Selskabskapital	10.100.000	10.100.000
	Overført resultat	7.529.750	6.247.533
5	Egenkapital i alt	17.629.750	16.347.533
	Gæld til kreditinstitutter	2.102.160	1.399.862
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	246.528	134.229
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.454.527	10.559.498
	Anden gæld	49.878	352.496
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.853.093	12.446.085
Gældsforpligtelser i alt		4.853.093	12.446.085
Passiver i alt		22.482.843	28.793.618

6 Eventualforpligtelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 111, stk. 3 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der indregnes til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhederne, med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoposkrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoposkrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.113.833	439.128
Øvrige finansielle indtægter	3.873	578.866
I alt	1.117.706	1.017.994

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	485.304
Øvrige finansielle omkostninger	561.603	437.147
I alt	561.603	922.451

3. Skatter

Årets udskudte skat	140.906	42.300
I alt	140.906	42.300

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
SVANEN Management ApS, Horsens	100%
SVANEN Development A/S, Horsens	100%
SVANEN Finans A/S, Horsens	100%
SVANEN Investment A/S, Horsens	100%
SVANEN International A/S, Horsens	100%
SVANEN Retail Development P/S, Horsens	67%

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	10.100.000	6.247.533
Forslag til resultatdisponering	0	1.282.217
Saldo pr. 31.12.15	10.100.000	7.529.750

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	10.100.000	1

6. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for koncernengagement til kreditinstitutter.

Selskabet har fælles momsregistrering med tilknyttede virksomheder og hæfter herved for fælles momstilsvar.