

SVANEN FINANS A/S

Rådhusstorvet 1
8700 Horsens

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

08/03/2018

Ingemann Brixhuus
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

SVANEN FINANS A/S

Rådhusstorvet 1

8700 Horsens

Telefonnummer: 87224545

CVR-nr: 26082684

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder alle kriterier for fortsat fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 19/02/2018

Direktion

Morten Sahner Brixhuus

Bestyrelse

Ingemann Brixhuus

Morten Sahner Brixhuus

Michael Mølgaard Brixhuus

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i finansieringsløsninger til såvel gruppens egne projekter samt eksterne ejendomsudviklere. Herudover investerer selskabet i ejendomme, samt ejendomsudviklingsprojekter.

Selskabets udvikling

Selskabets resultat for 2017 udgør 14.005 DKK efter skat, hvilket er i overensstemmelse med forventningerne.

Egenkapitalen pr. 31.12.2017 udgør herefter DKK 8.579.862. Heraf foreslår bestyrelsen DKK 6.800.000 udloiddet ved den ordinære generalforsamling

Selskabet er med virkning fra 01.01.2017 fusioneret med søsterselskabet SVANEN Investment A/S. Fusionen betyder, at SVANEN Finans A/S overtager alle aktiviteter i SVANEN Investment A/S, hvorfor sammenligningstallene ikke er direkte sammenlignelige.

Fremtidsudsigter

Der forventes et positivt resultat for 2018.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet er med virkning fra 01.01.2017 fusioneret med søsterselskabet SVANEN Investment A/S. Fusionen betyder, at SVANEN Finans A/S overtager alle aktiviteter i SVANEN Investment A/S, hvorfor sammenligningstallene ikke er direkte sammenlignelige.

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 balancen-dagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultatet indeholder, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og urealiserede kursgevinster og –tab på værdipapirer.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skat

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 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 med regnskabsmæssig negativ værdi måles til 0 DKK. 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.

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.

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 og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. 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 opgørelsen 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.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		50.012	28.904
Andre personaleomkostninger		-13.362	0
Resultat af ordinær primær drift		36.650	28.904
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-28.059	5.089.945
Andre finansielle indtægter	1	184.602	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-213.313	-25.592
Ordinært resultat før skat		-20.120	5.093.257
Skat af årets resultat		34.125	-312
Årets resultat		14.005	5.092.945
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		6.800.000	0
Overført resultat		-6.785.995	5.092.945
I alt		14.005	5.092.945

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.603.311	8.505.733
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	8.603.311	8.505.733
Anlægsaktiver i alt		8.603.311	8.505.733
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.210.322	40.069
Udskudte skatteaktiver		975.300	484.100
Tilgodehavender i alt		8.185.622	524.169
Omsætningsaktiver i alt		8.185.622	524.169
Aktiver i alt		16.788.933	9.029.902

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.	4	705.000	700.000
Andre reserver		12.638	0
Overført resultat		1.062.224	7.793.767
Forslag til udbytte		6.800.000	0
Egenkapital i alt		8.579.862	8.493.767
Leverandører af varer og tjenesteydelser		110.375	30.231
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		8.083.696	473.061
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		15.000	32.843
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.209.071	536.135
Gældsforpligtelser i alt		8.209.071	536.135
Passiver i alt		16.788.933	9.029.902

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2017	2016
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	181.277	0
Øvrige finansielle indtægter	3.325	0
I alt	184.602	0

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Finansielle udgifter fra tilknyttede virksomheder	213.313	22.116
Øvrige finansielle udgifter	0	3.477
I alt	213.313	25.593

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2017	2016
	kr.	kr.
Kostpris primo	2.206.490	2.206.490
Tilgang	125.637	0
Afgang	-0	-0
Kostpris ultimo	2.332.127	2.206.490
Nettoopskrivninger primo	6.299.243	1.243.298
Andel i årets resultat, netto	-28.059	5.089.945
Udloddet udbytte	0	-34.000
Nettoopskrivninger ultimo	6.271.184	6.299.243
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.603.311	8.505.733

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Hjemsted
SVANEN Pantebreve A/S	100%	Horsens
SVANEN Prioritetslån A/S	100%	Horsens
SVANEN Finansinvest ApS	100%	Horsens
SVANEN Komplementar ApS	100%	Horsens

4. Registreret kapital mv.

Selskabskapitalen har ændret sig således de seneste 4 foregående regnskabs år:

	Selskabskapital primo	Årets tilgang	Selskabskapital ultimo
	kr.	kr.	kr.
Regnskabsåret 2013	700.000	0	700.000
Regnskabsåret 2014	700.000	0	700.000
Regnskabsåret 2015	700.000	0	700.000
Regnskabsåret 2016	700.000	0	700.000

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter derfor sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.