

SVANEN FINANS A/S

Rådhusgade 2, 2
8700 Horsens

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

31/05/2016

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

Rådhusgade 2, 2

8700 Horsens

CVR-nr: 26082684

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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 30/05/2016

Direktion

Morten Brixhuus

Bestyrelse

Ingemann Brixhuus

Morten Brixhuus

Michael Mølgaard Brixhuus

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i finansieringsløsninger til såvel gruppens egne projekter samt eksterne ejendomsudviklere. Herudover investerer selskabet i pantebreve, ejendomme samt rådgivning indenfor ejendomsudvikling.

Selskabets udvikling

Selskabets resultat for 2015 udgør 1.071.498 DKK efter skat, hvilket er tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne. Egenkapitalen pr. 31.12.2015 udgør herefter 3.400.822.

Selskabet ejer kapitalandele i 3 pantebrevsselskaber, hvor hovedparten af pantebrevsbeholdningerne nu er afviklet. Disse selskaber har bidraget positivt til selskabets resultat med 1.243.298 DKK.

Fremtidsudsigter

Der forventes et mindre positivt resultat for 2016.

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.

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 renteomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		23.367	-14.627
Andre personaleomkostninger		-174.428	0
Resultat af ordinær primær drift		-151.061	-14.627
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.243.298	1.313.121
Andre finansielle indtægter	1	1.467	25.739
Øvrige finansielle omkostninger	2	-25.785	-19.183
Ordinært resultat før skat		1.067.919	1.305.050
Skat af årets resultat		1.500	1.800
Andre skatter		2.079	0
Årets resultat		1.071.498	1.306.850
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.071.498	1.306.850
I alt		1.071.498	1.306.850

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.449.788	2.206.490
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	3.449.788	2.206.490
Anlægsaktiver i alt		3.449.788	2.206.490
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.815	-21
Udsudte skatteaktiver		497.800	496.300
Tilgodehavender i alt		516.615	496.279
Omsætningsaktiver i alt		516.615	496.279
Aktiver i alt		3.966.403	2.702.769

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		700.000	700.000
Overført resultat		2.700.822	1.629.323
Egenkapital i alt	4	3.400.822	2.329.323
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.754	28.182
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		505.664	311.155
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		33.163	34.109
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		565.581	373.446
Gældsforpligtelser i alt		565.581	373.446
Passiver i alt		3.966.403	2.702.769

Noter

1. Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

	2015	2014
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.467	5.358
Øvrige finansielle indtægter	0	20.381
	<u>1.467</u>	<u>25.739</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle udgifter

	2015	2014
	kr.	kr.
Finansielle udgifter fra tilknyttede virksomheder	22.793	13.974
Øvrige finansielle udgifter	2.992	5.209
	<u>25.785</u>	<u>19.183</u>

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	31.12.15	31.12.14
	kr.	kr.
Anskaffelsessum 1. januar 2015	2.206.490	-6.717.603
Årets tilgang	0	247.759
Årets afgang	0	283.632
Anskaffelsessum 31. december 2015	2.206.490	-6.186.212
Værdireguleringer 1. januar 2015	0	0
Andel i årets resultat, netto	1.243.298	7.970.702
Værdiregulering i øvrigt	0	422.000
Værdireguleringer 31. december 2015	1.243.298	8.392.702
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	3.449.788	2.206.490
	Hjemsted	Ejerandel
SVANEN Pantebreve A/S	Horsens	100,00%
SVANEN Prioritetslån ApS	Horsens	100,00%
SVANEN PantebrevsInvest DK ApS	Horsens	100,00%

4. Egenkapital i alt

	Selskabskapital	Overført
	kr.	resultat
		kr.
Saldo 1. januar 2014	700.000	-256.527
Koncerntilskud	0	579.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.306.851
Saldo 31. december 2014	<u>700.000</u>	<u>1.629.324</u>
	Selskabskapital	Overført
	kr.	resultat
		kr.
Saldo 1. januar 2015	700.000	1.629.324
Koncerntilskud	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	1.071.498
Saldo 31. december 2015	<u>700.000</u>	<u>2.700.822</u>

Selskabskapitalen har ændret sig således de seneste 4 foregående regnskabsår:

	Selskabskapital	Årets	Selskabs-
	primo	tilgang	kapital
	kr.	kr.	ultimo
			kr.
Regnskabsåret 2011	700.000	0	700.000
Regnskabsåret 2012	700.000	0	700.000
Regnskabsåret 2013	700.000	0	700.000
Regnskabsåret 2014	700.000	0	700.000

5. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets aktionærfortegnelse med en ejerandel på mindst 5%:

SVANEN Gruppen A/S, Rådhusgade 2,2., 8700 Horsens