

# **SVANEN FINANS A/S**

Rådhusstorvet 1  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

**08/06/2017**

---

**Ingemann Brixhuus**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

SVANEN FINANS A/S

Rådhusstorvet 1

8700 Horsens

Telefonnummer: 87224545

CVR-nr: 26082684

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

# Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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 08/06/2017

## 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 pantebreve, ejendomme samt rådgivning indenfor ejendomsudvikling.

## Selskabets udvikling

Selskabets resultat for 2016 udgør 5.092.945 DKK efter skat, hvilket er tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne. Egenkapitalen pr. 31.12.2016 udgør herefter DKK 8.493.767.

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 positivt resultat for 2017.

## 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 til-flyde 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>28.904</b>	<b>23.367</b>
Andre personaleomkostninger .....		0	-174.428
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>28.904</b>	<b>-151.061</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		5.089.945	1.243.298
Andre finansielle indtægter .....	1	0	1.467
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-25.592	-25.785
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>5.093.257</b>	<b>1.067.919</b>
Skat af årets resultat .....		-312	1.500
Andre skatter .....			2.079
<b>Årets resultat .....</b>		<b>5.092.945</b>	<b>1.071.498</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		5.092.945	1.071.498
<b>I alt .....</b>		<b>5.092.945</b>	<b>1.071.498</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		8.505.733	3.449.788
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>8.505.733</b>	<b>3.449.788</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.505.733</b>	<b>3.449.788</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		40.069	18.815
Udsudte skatteaktiver .....		484.100	497.800
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>524.169</b>	<b>516.615</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>524.169</b>	<b>516.615</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.029.902</b>	<b>3.966.403</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	700.000	700.000
Overført resultat .....		7.793.767	2.700.822
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>8.493.767</b>	<b>3.400.822</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		30.231	26.754
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		473.061	505.664
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		32.843	33.163
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>536.135</b>	<b>565.581</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>536.135</b>	<b>565.581</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>9.029.902</b>	<b>3.966.403</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	700.000	2.700.822	3.400.822
Betalt udbytte .....	0		0
Årets resultat .....		5.092.945	5.092.945
Egenkapital, ultimo .....	700.000	7.793.767	8.493.767

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.467
Øvrige finansielle indtægter	0	0
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>1.467</b>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle udgifter fra tilknyttede virksomheder	22.116	22.793
Øvrige finansielle udgifter	3.476	2.992
<b>I alt</b>	<b>25.592</b>	<b>25.785</b>

### 3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2016 kr.	2015 kr.
Kostpris primo	2.206.490	2.206.490
Tilgang	0	0
Afgang	-0	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.206.490</b>	<b>2.206.490</b>
Nettoopskrivninger primo	1.243.298	0
Andel i årets resultat, netto	5.089.945	1.243.298
Udloddet udbytte	-34.000	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>6.299.243</b>	<b>1.243.298</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.505.733</b>	<b>3.449.788</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
SVANEN Pantebreve A/S, Horsens	100%	3.795.644	660.675
SVANEN Prioritetslån A/S, Horsens	100%	4.536.234	4.455.656
SVANEN Finansinvest ApS	100%	173.854	-26.386

#### 4. Registreret kapital mv.

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

	Selskabskapital primo kr.	Årets tilgang kr.	Selskabskapital ultimo kr.
Regnskabsåret 2012	700.000	0	700.000
Regnskabsåret 2013	700.000	0	700.000
Regnskabsåret 2014	700.000	0	700.000
Regnskabsåret 2015	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.

#### 6. Oplysning om ejerskab

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

SVANEN Gruppen A/S, Rådhusstorvet 1, 8700 Horsens