

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24 B, 1264 København

CVR-nr. 26 11 27 02

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2017.

Sven Westergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Sven Westergaards Ejendomsadministration 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. marts 2017

Direktion

Michael Tarding

Bestyrelse

Sven Westergaard (formand)

Peter Andreasen

Henrik Bræmer

Michael Tarding

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 17. marts 2017

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24 B 1264 København
	Telefon: 33 13 78 00
	Telefax: 33 32 76 06
	Hjemmeside: www.swe.dk
	CVR-nr.: 26 11 27 02
	Stiftet: 1. juli 2001
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Sven Westergaard (formand) Peter Andreasen Henrik Bræmer Michael Tarding
Direktion	Michael Tarding
Revision	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsadministration og hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Årsrapporten er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ikke særlige usikkerheder ved indregning og måling i årsrapporten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 23.556.006 mod 23.031.460 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.510.401 mod 2.542.965 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet forventer et overskud for regnskabsåret 2017.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sven Westergaards Ejendomsadministration 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.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 i egenkapitalen.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 20 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	23.556.006	23.031.460
1 Personaleomkostninger	-19.966.572	-19.316.234
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-346.857	-369.207
Driftsresultat	3.242.577	3.346.019
Andre finansielle indtægter	7.425	7.937
Øvrige finansielle omkostninger	-2.173	-12.199
Resultat før skat	3.247.829	3.341.757
2 Skat af årets resultat	-737.428	-798.792
Årets resultat	2.510.401	2.542.965
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	3.000.000
Overføres til overført resultat	510.401	0
Disponeret fra overført resultat	0	-457.035
Disponeret i alt	2.510.401	2.542.965

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
3 Goodwill	670.465	798.157
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>670.465</u>	<u>798.157</u>
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	223.084	400.579
5 Indretning af lejede lokaler	0	41.670
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>223.084</u>	<u>442.249</u>
6 Deposita	363.750	346.951
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>363.750</u>	<u>346.951</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.257.299</u>	<u>1.587.357</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.980.370	1.173.130
Tilgodehavende selskabsskat	0	101.208
Andre tilgodehavender	168.491	353.025
Tilgodehavender i alt	<u>2.148.861</u>	<u>1.627.363</u>
Likvide beholdninger	<u>7.161.891</u>	<u>7.600.901</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>9.310.752</u>	<u>9.228.264</u>
Aktiver i alt	<u>10.568.051</u>	<u>10.815.621</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	550.000	550.000
8 Overført resultat	2.733.221	2.072.820
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	3.000.000
Egenkapital i alt	<u>5.283.221</u>	<u>5.622.820</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	32.000
Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>32.000</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	15.059	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	485.111	388.899
Selskabsskat	15.428	0
Anden gæld	4.769.232	4.771.902
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.284.830</u>	<u>5.160.801</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.284.830</u>	<u>5.160.801</u>
Passiver i alt	<u>10.568.051</u>	<u>10.815.621</u>

9 Nærtstående parter

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	18.804.882	18.289.886
Andre omkostninger til social sikring	165.970	170.282
Personaleomkostninger i øvrigt	995.720	856.066
	<u>19.966.572</u>	<u>19.316.234</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	769.428	814.792
Årets regulering af udskudt skat	-32.000	-16.000
	<u>737.428</u>	<u>798.792</u>
3. Goodwill		
Kostpris 1. januar 2016	5.344.500	5.344.500
Kostpris 31. december 2016	<u>5.344.500</u>	<u>5.344.500</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-4.546.343	-4.418.651
Årets af-/nedskrivninger	-127.692	-127.692
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>-4.674.035</u>	<u>-4.546.343</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>670.465</u>	<u>798.157</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2016	2.672.981	2.387.658
Tilgang i årets løb	0	285.323
Kostpris 31. december 2016	<u>2.672.981</u>	<u>2.672.981</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-2.272.402	-2.072.557
Årets af-/nedskrivninger	-177.495	-199.845
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>-2.449.897</u>	<u>-2.272.402</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>223.084</u>	<u>400.579</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Indretning af lejede lokaler		
Kostpris 1. januar 2016	208.350	208.350
Kostpris 31. december 2016	<u>208.350</u>	<u>208.350</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-166.680	-125.010
Årets af-/nedskrivninger	-41.670	-41.670
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>-208.350</u>	<u>-166.680</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>0</u>	<u>41.670</u>
6. Deposita		
Kostpris 1. januar 2016	346.951	335.040
Tilgang i årets løb	16.799	11.911
Kostpris 31. december 2016	<u>363.750</u>	<u>346.951</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>363.750</u>	<u>346.951</u>
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	550.000	550.000
	<u>550.000</u>	<u>550.000</u>
Aktiekapitalen består af 550 stk. aktier a 1.000 kr.		
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	2.072.820	2.429.855
Årets overførte overskud eller underskud	510.401	-457.035
Udbytte af egne aktier	150.000	100.000
	<u>2.733.221</u>	<u>2.072.820</u>

9. Nærtstående parter

Ejerforhold

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

Sven Westergaard Holding ApS, Vallerødgade 2, 2960 Rungsted Kyst

Peter Andreasen ApS, Ved Furesøen 3, 2840 Holte

Henrik Bræmer ApS, Carl Johans Gade 1, 2. th., 2100 København Ø

MGTA ApS, c/o Michael Tarding, Virumstræde 15, st., 2830 Virum