

Arne W. Svendsen Holding ApS
Amager Strandvej 100, 12, 2300 København S

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 26 67 99 58

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2016.

Arne V. Svendsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Arne W. Svendsen Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 29. juni 2016

Direktion

Arne Vittinghoff Svendsen
Direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaveren i Arne W. Svendsen Holding ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Arne W. Svendsen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 29. juni 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael F. Petersen
statsautoriseret revisor

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Arne W. Svendsen Holding ApS
Amager Strandvej 100, 12
2300 København S

CVR-nr.: 26 67 99 58
Stiftet: 1. juli 2002
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
13. regnskabsår

Direktion

Arne Vittinghoff Svendsen, Direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Arne W. Svendsen Holding ApS 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

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af 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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ud fra en afkastbaseret cash flow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 5-årig periode samt en terminalperiode. Dagsværdien er endvidere korrigeret for netto-rentebærende gæld.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 generalforsamlingen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | 2015 kr. | 2014 t.kr. |
|---|-----------------|---------------|
| Nettoomsætning | 395.674 | 65 |
| Andre eksterne omkostninger | -401.263 | -356 |
| Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | -89.272 | -28 |
| Bruttoresultat | -94.861 | -319 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -63.000 | -63 |
| Driftsresultat | -157.861 | -382 |
| Andre finansielle indtægter | 1.146.606 | 886 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -103.806 | -60 |
| Resultat før skat | 884.939 | 444 |
| 2 Skat af årets resultat | -240.264 | -111 |
| Årets resultat | 644.675 | 333 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 101.200 | 98 |
| Overføres til overført resultat | 543.475 | 235 |
| Disponeret i alt | 644.675 | 333 |

Balance 31. december

| Aktiver | 2015 | 2014 |
|---|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u> | kr. | t.kr. |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 73.750 | 137 |
| 4 Investeringsejendomme | 8.071.798 | 8.072 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>8.145.548</u> | <u>8.209</u> |
| 5 Andre værdipapirer og kapitalandele | 8.154.223 | 7.646 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>8.154.223</u> | <u>7.646</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>16.299.771</u> | <u>15.855</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Andre tilgodehavender | 300.000 | 300 |
| Periodeafgrænsningsposter | 8.864 | 17 |
| Tilgodehavender i alt | <u>308.864</u> | <u>317</u> |
| Likvide beholdninger | 35.653 | 45 |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>344.517</u> | <u>362</u> |
| Aktiver i alt | <u>16.644.288</u> | <u>16.217</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | 2015 | 2014 |
|--|---------------------------------------|-------------------|---------------|
| <u>Note</u> | | kr. | t.kr. |
| Egenkapital | | | |
| 6 | Virksomhedskapital | 125.000 | 125 |
| 7 | Overført resultat | 11.166.305 | 10.623 |
| | Foreslået udbytte for regnskabsåret | 101.200 | 98 |
| | Egenkapital i alt | 11.392.505 | 10.846 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 4.964.818 | 5.134 |
| | Deposita | 133.504 | 134 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 5.098.322 | 5.268 |
| | Selskabsskat | 130.217 | 87 |
| | Anden gæld | 23.244 | 16 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 153.461 | 103 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 5.251.783 | 5.371 |
| | Passiver i alt | 16.644.288 | 16.217 |
| 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | |
| 9 Eventualposter | | | |

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

| | 2015 kr. | 2014 t.kr. |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 240.264 | 111 |
| | 240.264 | 111 |

3. Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. |
|---|--|
| Kostpris 1. januar | 289.000 |
| Kostpris 31. december | 289.000 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar | 152.250 |
| Årets afskrivninger | 63.000 |
| Af- og nedskrivninger 31. december | 215.250 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 73.750 |

Noter

| | 31/12 2015 kr. | 31/12 2014 t.kr. |
|--|-----------------------------|-------------------------|
| 4. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar | 8.071.798 | 0 |
| Tilgang i årets løb | <u>0</u> | <u>8.072</u> |
| Kostpris 31. december | <u>8.071.798</u> | <u>8.072</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>8.071.798</u> | <u>8.072</u> |
| <p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,3</p> | | |
| 5. Andre værdipapirer og kapitalandele | | |
| Kostpris 1. januar | 6.703.088 | 9.655 |
| Afgang i årets løb | <u>-195.681</u> | <u>-2.951</u> |
| Kostpris 31. december | <u>6.507.407</u> | <u>6.704</u> |
| Opskrivninger 1. januar | 942.657 | 326 |
| Årets opskrivninger | <u>704.159</u> | <u>616</u> |
| Opskrivninger 31. december | <u>1.646.816</u> | <u>942</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>8.154.223</u> | <u>7.646</u> |
| 6. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar | <u>125.000</u> | <u>125</u> |
| | <u>125.000</u> | <u>125</u> |

Noter

| | 31/12 2015 kr. | 31/12 2014 t.kr. |
|-----------------------------|-------------------|---------------------|
| 7. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar | 10.622.830 | 10.388 |
| Årets overførte overskud | 543.475 | 235 |
| | 11.166.305 | 10.623 |

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på 8.154 t.kr. er stillet til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, herunder garantier og forhåndslån vedr. investeringsejendomme til levering i de kommende år, i alt 6.327 t.kr..

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 90 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger i de ejendomme hvor selskabets investeringslejligheder er beliggende.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har Indgået aftale om køb af investeringsejendomme til overtagelse i de kommende år for 10 mio kr. Der påhviler herudover ikke selskabet eventualforpligtelser pr. 31/12 2015.