

Svensen & Svensen A/S

Skanderborgvej 102

8680 Ry

CVR-nr. 28658303

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.05.2017

Dirigent

Navn: Knud Gerhard Svensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Svendsen & Svendsen A/S
Skanderborgvej 102
8680 Ry

CVR-nr.: 28658303
Hjemsted: Skanderborg
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Knud Gerhard Svendsen
Anne Kaae
Anders Svendsen

Direktion

Knud Gerhard Svendsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Svendsen & Svendsen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 26.05.2017

Direktion

Knud Gerhard Svendsen

Bestyrelse

Knud Gerhard Svendsen

Anne Kaae

Anders Svendsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Svendsen & Svendsen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Svendsen & Svendsen A/S for regnskabsperioden 01.01.2016 – 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 26.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Tonny Hummelgaard Knudsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i drift af selskabets ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til en vægtet gennemsnitlig afkastprocent på 5,63% på baggrund af en afkastbaseret model.

Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/-0,5%-point vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 1.371 t.kr. og 1.756 t.kr.

Grundareal på Kap Verde er ikke medtaget som investeringsejendom, da det ikke er muligt at fastsætte et afkastkrav, da der alene er tale om et grundareal.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		956.374	834.077
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		11.890	1.146.876
Personaleomkostninger	1	(389.981)	(210.268)
Af- og nedskrivninger		(2.466)	(1.062.416)
Driftsresultat		575.817	708.269
Andre finansielle indtægter		0	17
Andre finansielle omkostninger		(317.461)	(379.558)
Resultat før skat		258.356	328.728
Skat af årets resultat	2	(56.060)	(72.902)
Årets resultat		202.296	255.826
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		202.296	255.826
		202.296	255.826

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		18.020.000	18.020.386
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		31.324	33.790
Materielle anlægsaktiver	3	18.051.324	18.054.176
Anlægsaktiver		18.051.324	18.054.176
Andre tilgodehavender		32.040	41.027
Periodeafgrænsningsposter		9.193	12.758
Tilgodehavender		41.233	53.785
Likvide beholdninger		1.353.470	2.503.210
Omsætningsaktiver		1.394.703	2.556.995
Aktiver		19.446.027	20.611.171

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		5.133.716	4.931.420
Egenkapital		5.633.716	5.431.420
Udskudt skat		411.000	406.200
Hensatte forpligtelser		411.000	406.200
Ansvarlig lånekapital	4	1.200.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		11.326.112	11.411.353
Langfristede gældsforpligtelser	5	12.526.112	11.411.353
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	388.000	385.000
Skyldig selskabsskat		11.261	24.103
Anden gæld		475.938	2.953.095
Kortfristede gældsforpligtelser		875.199	3.362.198
Gældsforpligtelser		13.401.311	14.773.551
Passiver		19.446.027	20.611.171
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	4.931.420	5.431.420
Årets resultat	0	202.296	202.296
Egenkapital ultimo	500.000	5.133.716	5.633.716

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	370.705	266.861
Pensioner	5.396	4.950
Andre omkostninger til social sikring	1.952	2.339
Andre personaleomkostninger	11.928	13.818
Personaleomkostninger overført til aktiver	0	(77.700)
	389.981	210.268
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	51.260	50.102
Ændring af udskudt skat	4.800	22.800
	56.060	72.902
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	15.606.084	37.594
Kostpris ultimo	15.606.084	37.594
Opskrivninger primo	2.414.302	0
Tilbageførsel af opskrivninger	(386)	0
Opskrivninger ultimo	2.413.916	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(3.804)
Årets afskrivninger	0	(2.466)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(6.270)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.020.000	31.324

Noter

4. Ansvarlig lånekapital

Den ansvarlige lånekapital henstår afdragsfrit indtil 10. juni 2018. Lånet står tilbage for selskabets øvrige kreditorer.

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	1.200.000	1.200.000
Gæld til realkreditinstitutter	388.000	385.000	11.326.112	9.914.952
	<u>388.000</u>	<u>385.000</u>	<u>12.526.112</u>	<u>11.114.952</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2016 kr.	2015 kr.
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende produktionsanlæg og maskiner.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<u>16.720.000</u>	<u>16.720.000</u>

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra beskrevet nedenfor.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra indregning af prioritetsgæld vedrørende udlejningsejendomme. Prioritetsgæld er tidligere blevet indregnet til dagsværdi. Prioritetsgæld er fra og med 2016 indregnet til amortiseret kostpris, i henhold til ny årsregnskabslov gældende for selskabet med regnskabsår, som begynder 1. januar 2016. Ændringen har ikke medført ændring i sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter modtagne lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og administration.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme, som indregnes i takt med, at selskabet erhverver ret hertil i henhold til underliggende lejeaftaler.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme og grunde måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efterfølgende måles ejendomme til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38. Dette indebærer bl.a., at løbende værdireguleringer føres over resultatopgørelsen, ligesom der ikke foretages afskrivninger på ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendommene måles individuelt til en skønnet dagsværdi på baggrund af opgjorte afkastkrav for den enkelte ejendom.

Omkostninger, der tilfører ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører ejendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved låneoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.