

## **Svendsen & Svendsen A/S**

Skanderborgvej 102  
8680 Ry  
CVR-nr. 28658303

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.06.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Knud Gerhard Svendsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Svensden & Svensden A/S  
Skanderborgvej 102  
8680 Ry

CVR-nr.: 28658303  
Hjemsted: Skanderborg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Bestyrelse**

Knud Gerhard Svensden  
Anne Kaae  
Anders Svensden

### **Direktion**

Knud Gerhard Svensden

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 06.06.2018

### 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 regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 06.06.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Tonny Hummelgaard Knudsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28661

## 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 5,77% 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 1.752 t.kr. og 3.279 t.kr.

Grundareal på Kap Verde med en regnskabsmæssig værdi på 1.300 t.kr. er ikke medtaget som investeringsejendom, da det ikke er muligt at fastsætte et afkastkrav, da der alene er tale om et grundareal. Der er som følge af juridisk forhold usikkerhed omkring selskabets ejendomsret til grundarealet.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.546.895</b>	<b>956.374</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	11.890
Personaleomkostninger	1	(350.375)	(389.981)
Af- og nedskrivninger		(2.466)	(2.466)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.194.054</b>	<b>575.817</b>
Andre finansielle omkostninger		(405.002)	(317.461)
<b>Resultat før skat</b>		<b>789.052</b>	<b>258.356</b>
Skat af årets resultat	2	(167.753)	(56.060)
<b>Årets resultat</b>		<b>621.299</b>	<b>202.296</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		621.299	202.296
		<b>621.299</b>	<b>202.296</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		30.146.255	18.020.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		28.858	31.324
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>30.175.113</u></b>	<b><u>18.051.324</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>30.175.113</u></b>	<b><u>18.051.324</u></b>
Andre tilgodehavender		65.149	32.040
Periodeafgrænsningsposter		12.296	9.193
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>77.445</u></b>	<b><u>41.233</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>995.848</u></b>	<b><u>1.353.470</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>1.073.293</u></b>	<b><u>1.394.703</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>31.248.406</u></b>	<b><u>19.446.027</u></b>

## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>5.755.015</u>	<u>5.133.716</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.255.015</u></b>	<b><u>5.633.716</u></b>
Udskudt skat		<u>417.400</u>	<u>411.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>417.400</u></b>	<b><u>411.000</u></b>
Ansvarlig lånekapital	4	3.200.000	1.200.000
Gæld til realkreditinstitutter		<u>19.782.681</u>	<u>11.326.112</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>22.982.681</u></b>	<b><u>12.526.112</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	711.000	388.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.625	35.625
Gæld til associerede virksomheder		104.602	13.400
Skyldig selskabsskat		124.958	11.261
Anden gæld		<u>617.125</u>	<u>426.913</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.593.310</u></b>	<b><u>875.199</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>24.575.991</u></b>	<b><u>13.401.311</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>31.248.406</u></b>	<b><u>19.446.027</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	5.133.716	5.633.716
Årets resultat	0	621.299	621.299
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>5.755.015</b>	<b>6.255.015</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	332.552	368.005
Pensioner	5.396	5.396
Andre omkostninger til social sikring	0	4.652
Andre personaleomkostninger	12.427	11.928
	<b>350.375</b>	<b>389.981</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>2</b>	<b>2</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	160.958	51.260
Ændring af udskudt skat	6.400	4.800
Regulering vedrørende tidligere år	395	0
	<b>167.753</b>	<b>56.060</b>
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, drifts-materiel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	15.606.084	37.594
Tilgange	12.149.787	0
Afgange	(23.532)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>27.732.339</b>	<b>37.594</b>
Opskrivninger primo	2.413.916	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.413.916</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(6.270)
Årets afskrivninger	0	(2.466)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(8.736)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>30.146.255</b>	<b>28.858</b>

## Noter

Selskabets investeringsejendomme er målt til en vægtet gennemsnitlig afkastprocent på 5,77% 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 1.752 t.kr. og 3.279 t.kr.

Grundareal på Kap Verde med en regnskabsmæssig værdi på 1.300 t.kr. er ikke medtaget som investeringsejendom, da det ikke er muligt at fastsætte et afkastkrav, da der alene er tale om et grundareal. Der er som følge af juridisk forhold usikkerhed omkring selskabets ejendomsret til grundarealet.

### 4. Ansvarlig lånekapital

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

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Ansvarlig lånekapital	0	0	3.200.000	1.200.000
Gæld til realkreditinstitutter	711.000	388.000	19.782.681	17.326.368
	<b>711.000</b>	<b>388.000</b>	<b>22.982.681</b>	<b>18.526.368</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende produktionsanlæg og maskiner.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 28.720 t.kr.

Der er til sikkerhed for bankmellemværende udstedt ejerpantebrev nom. 2.620 t.kr. med pant i fast ejendom med regnskabsmæssig værdi på 12.168 t.kr.

## 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.

### 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 omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 samt immaterielle anlægsaktiver.

### 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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.

### 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 lånoptagelsen 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, reguleret for betalt acontoskat.