

Svendsen & Svendsen A/S

Skanderborgvej 102
8680 Ry
CVR-nr. 28658303

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2019

Dirigent

Navn: Knud Gerhard Svendsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Svensden & Svensden A/S
Skanderborgvej 102
8680 Ry

CVR-nr.: 28658303
Hjemsted: Skanderborg
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 31.05.2019

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 01.01.2018 - 31.12.2018 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 31.05.2019

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 5,53% 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 2.261 t.kr. og 3.237 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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.660.953	1.546.895
Personaleomkostninger	1	(373.914)	(350.375)
Af- og nedskrivninger		<u>(2.466)</u>	<u>(2.466)</u>
Driftsresultat		1.284.573	1.194.054
Andre finansielle omkostninger		<u>(397.900)</u>	<u>(405.002)</u>
Resultat før skat		886.673	789.052
Skat af årets resultat	2	<u>(195.513)</u>	<u>(167.753)</u>
Årets resultat		<u>691.160</u>	<u>621.299</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>691.160</u>	<u>621.299</u>
		<u>691.160</u>	<u>621.299</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		30.509.425	30.146.255
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		26.392	28.858
Materielle anlægsaktiver	3	<u>30.535.817</u>	<u>30.175.113</u>
Anlægsaktiver		<u>30.535.817</u>	<u>30.175.113</u>
Andre tilgodehavender		49.421	65.149
Periodeafgrænsningsposter		12.493	12.296
Tilgodehavender		<u>61.914</u>	<u>77.445</u>
Likvide beholdninger		<u>530.138</u>	<u>995.848</u>
Omsætningsaktiver		<u>592.052</u>	<u>1.073.293</u>
Aktiver		<u>31.127.869</u>	<u>31.248.406</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>6.446.175</u>	<u>5.755.015</u>
Egenkapital		<u>6.946.175</u>	<u>6.255.015</u>
Udskudt skat		<u>458.400</u>	<u>417.400</u>
Hensatte forpligtelser		<u>458.400</u>	<u>417.400</u>
Ansvarlig lånekapital	4	3.045.658	3.200.000
Gæld til realkreditinstitutter		<u>19.076.049</u>	<u>19.782.681</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>22.121.707</u>	<u>22.982.681</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	713.000	711.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		117.232	35.625
Gæld til associerede virksomheder		36.246	104.602
Skyldig selskabsskat		122.519	124.958
Anden gæld		<u>612.590</u>	<u>617.125</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.601.587</u>	<u>1.593.310</u>
Gældsforpligtelser		<u>23.723.294</u>	<u>24.575.991</u>
Passiver		<u>31.127.869</u>	<u>31.248.406</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	5.755.015	6.255.015
Årets resultat	0	691.160	691.160
Egenkapital ultimo	500.000	6.446.175	6.946.175

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	355.014	332.552
Pensioner	5.396	5.396
Andre omkostninger til social sikring	346	0
Andre personaleomkostninger	13.158	12.427
	373.914	350.375
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
	2018	2017
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	154.513	160.958
Ændring af udskudt skat	41.000	6.400
Regulering vedrørende tidligere år	0	395
	195.513	167.753
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	26.863.754	37.594
Tilgange	363.170	0
Kostpris ultimo	27.226.924	37.594
Opskrivninger primo	3.282.501	0
Opskrivninger ultimo	3.282.501	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(8.736)
Årets afskrivninger	0	(2.466)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(11.202)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.509.425	26.392

Noter

Selskabets investeringsejendomme er målt til en vægtet gennemsnitlig afkastprocent på 5,53% 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 2.261 t.kr. og 3.237 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

Af den ansvarlige lånekapital henstår 2.000 t.kr. afdragsfrit indtil 31. maj 2020. Lånene står tilbage for selskabets øvrige kreditorer.

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	3.045.658	3.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	713.000	711.000	19.076.049	16.523.870
	713.000	711.000	22.121.707	19.523.870

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 30.509 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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

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

Anvendt regnskabspraksis

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 nominal 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.