



## Svensden & Svensden A/S

Skanderborgvej 102  
8680 Ry  
CVR-nr. 28658303

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
06.07.2023

---

**Knud Gerhard Svensden**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Svendsen & Svendsen A/S  
Skanderborgvej 102  
8680 Ry

CVR-nr.: 28658303  
Hjemsted: Skanderborg  
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Anders Laurits Svendsen  
Knud Gerhard Svendsen  
Anne Kaae

## Direktion

Knud Gerhard Svendsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 06.07.2023

## Direktion

**Knud Gerhard Svendsen**

direktør

## Bestyrelse

**Anders Laurits Svendsen**

**Knud Gerhard Svendsen**

**Anne Kaae**

# 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 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 06.07.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Tonny Hummelgaard Knudsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28661

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består i drift af selskabets ejendomme.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til en vægtet gennemsnitlig afkastprocent på 5,50% 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 2.454 t.kr. og 2.950 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 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.414.232</b>	<b>2.263.464</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		480.029	1.281.598
Personaleomkostninger	1	(515.422)	(512.442)
Af- og nedskrivninger		(7.079)	269.802
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.371.760</b>	<b>3.302.422</b>
Andre finansielle indtægter		0	1.779
Andre finansielle omkostninger		(253.593)	(447.853)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.118.167</b>	<b>2.856.348</b>
Skat af årets resultat	2	(254.354)	(407.006)
<b>Årets resultat</b>		<b>863.813</b>	<b>2.449.342</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		863.813	2.449.342
<b>Resultatdisponering</b>		<b>863.813</b>	<b>2.449.342</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		30.571.000	29.595.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		32.075	39.154
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>30.603.075</b>	<b>29.634.154</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>30.603.075</b>	<b>29.634.154</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.047	561.073
Andre tilgodehavender		37.300	1.000.001
Tilgodehavende skat		107.893	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>171.240</b>	<b>1.561.074</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.205.990</b>	<b>1.420.115</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.377.230</b>	<b>2.981.189</b>
<b>Aktiver</b>		<b>31.980.305</b>	<b>32.615.343</b>



**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		12.028.649	11.164.836
<b>Egenkapital</b>		<b>12.528.649</b>	<b>11.664.836</b>
Udskudt skat		211.000	99.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>211.000</b>	<b>99.000</b>
Ansvarlig lånekapital		2.040.934	2.123.423
Gæld til realkreditinstitutter		15.505.327	16.195.922
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>17.546.261</b>	<b>18.319.345</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	696.000	707.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		268.753	196.700
Skyldig skat		142.354	883.061
Anden gæld		587.288	745.401
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.694.395</b>	<b>2.532.162</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.240.656</b>	<b>20.851.507</b>
<b>Passiver</b>		<b>31.980.305</b>	<b>32.615.343</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	11.164.836	11.664.836
Årets resultat	0	863.813	863.813
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>12.028.649</b>	<b>12.528.649</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	487.744	485.300
Pensioner	5.112	5.396
Andre omkostninger til social sikring	1.145	2.505
Andre personaleomkostninger	21.421	19.241
	<b>515.422</b>	<b>512.442</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>2</b>	<b>2</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	142.354	935.006
Ændring af udskudt skat	112.000	(528.000)
	<b>254.354</b>	<b>407.006</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	29.328.013	60.744
Tilgange	495.971	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>29.823.984</b>	<b>60.744</b>
Opskrivninger primo	266.987	0
Årets opskrivninger	480.029	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>747.016</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(21.590)
Årets afskrivninger	0	(7.079)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(28.669)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>30.571.000</b>	<b>32.075</b>

Selskabets investeringsejendomme er målt til en vægtet gennemsnitlig afkastprocent på 5,50% 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 2.454 t.kr. og 2.950 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 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	2.040.934	0
Gæld til realkreditinstitutter	696.000	707.000	15.505.327	13.011.492
	<b>696.000</b>	<b>707.000</b>	<b>17.546.261</b>	<b>13.011.492</b>

#### 5 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 29.271 t.kr.

Der er til sikkerhed for bankmellemværende udstedt ejerpantebrev nom. 2.620 t.kr. med pant i fast ejendom med regnskabsmæssig værdi på 14.312 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 med enkelte reklassifikationer.

## 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder lønrefusion.

### 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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

**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 aktiver**

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.

Investeringsejendommene 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.

### **Tilgodehavende og skyldig skat**

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

### **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.

### **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.