



Svensden & Svensden A/S

Skanderborgvej 102
8680 Ry
CVR-nr. 28658303

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.07.2020

Knud Gerhard Svensden
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Svendsen & Svendsen A/S

Skanderborgvej 102

8680 Ry

CVR-nr.: 28658303

Hjemsted: Skanderborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Knud Gerhard Svendsen

Anders Laurits Svendsen

Anne Kaae

Direktion

Knud Gerhard Svendsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 01.07.2020

Direktion

Knud Gerhard Svendsen

Bestyrelse

Knud Gerhard Svendsen

Anders Laurits 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 01.01.2019 - 31.12.2019 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 revisors 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 01.07.2020

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.

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 5,48% 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 2.472 t.kr. og 3.014 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 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.705.604	1.660.953
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		223.083	0
Personaleomkostninger	1	(389.174)	(373.914)
Af- og nedskrivninger		383.622	(2.466)
Driftsresultat		1.923.135	1.284.573
Andre finansielle indtægter		807	0
Andre finansielle omkostninger		(343.231)	(397.900)
Resultat før skat		1.580.711	886.673
Skat af årets resultat	2	(425.432)	(195.513)
Årets resultat		1.155.279	691.160
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.155.279	691.160
Resultatdisponering		1.155.279	691.160

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		29.585.248	30.509.425
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		48.414	26.392
Materielle aktiver	3	29.633.662	30.535.817
Anlægsaktiver		29.633.662	30.535.817
Andre tilgodehavender		38.374	49.421
Periodeafgrænsningsposter		13.625	12.493
Tilgodehavender		51.999	61.914
Likvide beholdninger		1.065.067	530.138
Omsætningsaktiver		1.117.066	592.052
Aktiver		30.750.728	31.127.869

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		7.601.454	6.446.175
Egenkapital		8.101.454	6.946.175
Udskudt skat		632.900	458.400
Hensatte forpligtelser		632.900	458.400
Ansvarlig lånekapital	4	2.050.584	3.045.658
Gæld til realkreditinstitutter		17.502.174	19.076.049
Langfristede gældsforpligtelser	5	19.552.758	22.121.707
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	683.000	713.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61.839	117.232
Skyldig selskabsskat		108.945	122.519
Anden gæld		1.609.832	648.836
Kortfristede gældsforpligtelser		2.463.616	1.601.587
Gældsforpligtelser		22.016.374	23.723.294
Passiver		30.750.728	31.127.869
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	6.446.175	6.946.175
Årets resultat	0	1.155.279	1.155.279
Egenkapital ultimo	500.000	7.601.454	8.101.454

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	367.264	355.014
Pensioner	5.396	5.396
Andre omkostninger til social sikring	1.854	346
Andre personaleomkostninger	14.660	13.158
	389.174	373.914
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	250.932	154.513
Ændring af udskudt skat	174.500	41.000
	425.432	195.513

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	27.226.924	37.594
Tilgange	161.163	23.150
Afgange	(558.794)	0
Kostpris ultimo	26.829.293	60.744
Opskrivninger primo	3.282.501	0
Årets opskrivninger	1.300.000	0
Tilbageførsel af opskrivninger	(1.070.090)	0
Tilbageførsel ved afgang	(756.456)	0
Opskrivninger ultimo	2.755.955	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(11.202)
Årets afskrivninger	0	(1.128)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(12.330)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.585.248	48.414

Selskabets investeringsejendomme er målt til en vægtet gennemsnitlig afkastprocent på 5,48% 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 2.472 t.kr. og 3.014 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.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	2.050.584	0
Gæld til realkreditinstitutter	683.000	713.000	17.502.174	14.070.204
	683.000	713.000	19.552.758	14.070.204

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 29.749 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.

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.

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.

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.