

---

# ***Svanehøjgaard A/S***

Nøddebovej 12, Harrested, 4200 Slagelse

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 28 68 12 40

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 12/6 2017

Henrik Jørgensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Noter, regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Svanehøjgaard A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dalmoose, den 12. juni 2017

## Direktion

Henrik Mølager West Jørgensen  
direktør

## Bestyrelse

Søren Mølager Jørgensen  
formand

Carsten Mølager West  
Jørgensen

Henrik Mølager West  
Jørgensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Svanehøjgaard A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Svanehøjgaard A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Slagelse, den 12. juni 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Ehlers

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Svanebjerggaard A/S Nøddebovej 12 Harrested 4200 Slagelse  CVR-nr.: 28 68 12 40 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Slagelse
<b>Bestyrelse</b>	Søren Mølager Jørgensen, formand Carsten Mølager West Jørgensen Henrik Mølager West Jørgensen
<b>Direktion</b>	Henrik Mølager West Jørgensen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ndr. Ringgade 70C 4200 Slagelse

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Svanebjerggaard A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed samt drift af jordbrug.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 275.645, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 1.158.722.

## Kapitalberedskabet

Selskabets ledelse forventer på baggrund af det aflagte drifts-, status- og likviditetsbudget samt opfølgningen herpå, at gennemføre driften i regnskabsåret 2017 indenfor de nuværende kreditfaciliteter. Selskabets og koncernens bankengagement er forlænget på tidspunktet for årsrapportens godkendelse, og skal genforhandles i 2018.

Koncernens selskaber har indbyrdes givet finansielt støttetilsagn for moder- og søsterselskaber, der kan have et behov større end de nuværende kreditfaciliteter.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>679.858</b>	<b>735.886</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-110.697	-98.032
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>569.161</b>	<b>637.854</b>
Finansielle indtægter	2	18.206	21.510
Finansielle omkostninger	3	-238.406	-508.878
<b>Resultat før skat</b>		<b>348.961</b>	<b>150.486</b>
Skat af årets resultat	4	-73.316	-42.018
<b>Årets resultat</b>		<b>275.645</b>	<b>108.468</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		275.645	108.468
		<b>275.645</b>	<b>108.468</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		11.129.382	11.240.080
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>11.129.382</b>	<b>11.240.080</b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		0	18.720
Andre tilgodehavender		328.694	385.666
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>328.694</b>	<b>404.386</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.458.076</b>	<b>11.644.466</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		28.500	22.500
Andre tilgodehavender		21.968	0
Udskudt skatteaktiv	7	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>50.468</b>	<b>22.500</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>39.946</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>50.468</b>	<b>62.446</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.508.544</b>	<b>11.706.912</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		658.722	383.077
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>1.158.722</b>	<b>883.077</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	10.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>10.000</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.350.143	6.617.723
Kreditinstitutter		850.000	1.100.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.937.809	1.121.545
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>9.137.952</b>	<b>8.839.268</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	272.085	272.085
Kreditinstitutter	8	723.855	741.398
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.250	36.031
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	0	776.669
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.000	0
Selskabsskat		63.316	42.018
Anden gæld		87.364	116.366
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.201.870</b>	<b>1.984.567</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.339.822</b>	<b>10.823.835</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.508.544</b>	<b>11.706.912</b>
Hovedaktivitet			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	110.697	98.032
	<u><b>110.697</b></u>	<u><b>98.032</b></u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter fra tilgodehavender (anlægsaktiver)	18.028	20.790
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	720
Andre finansielle indtægter	178	0
	<u><b>18.206</b></u>	<u><b>21.510</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	65.606	70.938
Andre finansielle omkostninger	172.800	437.940
	<u><b>238.406</b></u>	<u><b>508.878</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	63.316	42.018
Årets udskudte skat	10.000	0
	<u><b>73.316</b></u>	<u><b>42.018</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>11.700.105</u>
Kostpris 31. december	<u>11.700.105</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	460.025
Årets afskrivninger	<u>110.698</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>570.723</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>11.129.382</u></b>
Afskrives over	<u>50 år</u>

## 6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	383.077	883.077
Årets resultat	<u>0</u>	<u>275.645</u>	<u>275.645</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>658.722</u></b>	<b><u>1.158.722</u></b>

## 7 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Materielle anlægsaktiver	15.000	8.000
Låneomkostninger	-5.000	-10.000
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>0</u>	<u>2.000</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>	<b><u>10.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Opgjort skatteaktiv	0	2.000
Nedskrivning til vurderet værdi	<u>0</u>	<u>-2.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.759.713	5.167.093
Mellem 1 og 5 år	1.590.430	1.450.630
Langfristet del	<u>6.350.143</u>	<u>6.617.723</u>
Inden for 1 år	<u>272.085</u>	<u>272.085</u>
	<b><u>6.622.228</u></b>	<b><u>6.889.808</u></b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	100.000
Mellem 1 og 5 år	850.000	1.000.000
Langfristet del	<u>850.000</u>	<u>1.100.000</u>
Inden for 1 år	250.000	250.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>473.855</u>	<u>491.398</u>
Kortfristet del	<u>723.855</u>	<u>741.398</u>
	<b><u>1.573.855</u></b>	<b><u>1.841.398</u></b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.937.809	1.121.545
Langfristet del	<u>1.937.809</u>	<u>1.121.545</u>
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>776.669</u>
	<b><u>1.937.809</u></b>	<b><u>1.898.214</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>11.129.382</u>	<u>11.240.080</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.250, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>8.354.350</u>	<u>8.442.852</u>

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for H.H. Holding, Slagelse ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor pengeinstitut for koncernens øvrige selskaber.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Svanehøjgaard A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

# Noter, regnskabspraksis

## Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter, regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender der forfalder efter 1 år.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.



## **Noter, regnskabspraksis**

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.