
Svanehøjgaard A/S

Nøddebovej 12, Harrested, 4200 Slagelse

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 28 68 12 40

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 14/5 2018

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dalmose, den 14. maj 2018

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 2017 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 14. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Ehlers

statsautoriseret revisor

mne35414

Selskabsoplysninger

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

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Svanebjerggaard A/S for 2017 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 2017 udviser et overskud på DKK 177.766, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 1.336.488.

Kapitalberedskabet

Selskabets og koncernens bankengagement skal genforhandles i maj 2018. Ledelsen forventer ikke behov for udvidelse af engagementet, og forventer på baggrund af det aflagte drifts-, status- og likviditetsbudget samt opfølgningen herpå, at gennemføre driften i regnskabsåret 2018 indenfor de eksisterende kreditfaciliteter, som forventes at fortsætte i regnskabsåret 2018.

Koncernens selskaber har indbyrdes givet finansielt støttetilsags 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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017 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	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		570.579	679.858
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-116.561	-110.697
Resultat før finansielle poster		454.018	569.161
Finansielle indtægter	2	15.126	18.206
Finansielle omkostninger	3	-242.120	-238.406
Resultat før skat		227.024	348.961
Skat af årets resultat	4	-49.258	-73.316
Årets resultat		177.766	275.645

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		177.766	275.645
		177.766	275.645

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		11.273.139	11.129.382
Materielle anlægsaktiver	5	11.273.139	11.129.382
Andre tilgodehavender		268.820	328.694
Finansielle anlægsaktiver		268.820	328.694
Anlægsaktiver		11.541.959	11.458.076
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.700	28.500
Andre tilgodehavender		0	21.968
Tilgodehavender		32.700	50.468
Likvide beholdninger		8.890	0
Omsætningsaktiver		41.590	50.468
Aktiver		11.583.549	11.508.544

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		836.488	658.722
Egenkapital	6	1.336.488	1.158.722
Hensættelse til udskudt skat	7	21.000	10.000
Hensatte forpligtelser		21.000	10.000
Gæld til realkreditinstitutter		5.924.022	6.350.143
Kreditinstitutter		600.000	850.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.376.631	1.937.809
Langfristede gældsforpligtelser	8	8.900.653	9.137.952
Gæld til realkreditinstitutter	8	389.611	272.085
Kreditinstitutter	8	729.258	723.855
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.250	45.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	10.000
Selskabsskat		38.258	63.316
Anden gæld		137.031	87.364
Kortfristede gældsforpligtelser		1.325.408	1.201.870
Gældsforpligtelser		10.226.061	10.339.822
Passiver		11.583.549	11.508.544
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	116.561	110.697
	<u>116.561</u>	<u>110.697</u>
2 Finansielle indtægter		
Indtægter fra tilgodehavender (anlægsaktiver)	15.126	18.028
Andre finansielle indtægter	0	178
	<u>15.126</u>	<u>18.206</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	80.678	65.606
Andre finansielle omkostninger	161.442	172.800
	<u>242.120</u>	<u>238.406</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	38.258	63.316
Årets udskudte skat	11.000	10.000
	<u>49.258</u>	<u>73.316</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. januar	11.700.105
Tilgang i årets løb	260.318
Kostpris 31. december	<u>11.960.423</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	570.723
Årets afskrivninger	116.561
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>687.284</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>11.273.139</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	658.722	1.158.722
Årets resultat	0	177.766	177.766
Egenkapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>836.488</u>	<u>1.336.488</u>

7 Hensættelse til udskudt skat

	2017	2016
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	21.000	15.000
Låneomkostninger	0	-5.000
	<u>21.000</u>	<u>10.000</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	3.667.233	4.759.713
	<u>3.667.233</u>	<u>4.759.713</u>

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	11.273.139	11.129.382
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	8.425.591	8.354.350

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.

10 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
H.H. Holding, Slagelse ApS	Slagelse

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Svanebjerggaard A/S for 2017 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 2017 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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, der indregnes henover lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets omkostninger til ejendommenes drift.

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste

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

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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 13.200 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 måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.