

---

# ***Svanehøjgaard A/S***

Nøddebovej 12, Harrested, 4200 Slagelse

## Årsrapport for 2018

---

CVR-nr. 28 68 12 40

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15/5 2019

Henrik Jørgensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 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

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Svanebjerggaard 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dalmoose, den 15. maj 2019

## 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 Svanebjerggaard A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Svanebjerggaard A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 IESBA's 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 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.

Ringsted, den 15. maj 2019

**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  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Svanehøjgaard A/S for 2018 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 2018 udviser et overskud på DKK 222.676, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 1.559.164.

## Kapitalberedskabet

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 2019 indenfor de eksisterende kreditfaciliteter, som forventes at fortsætte i regnskabsåret 2019.

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 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2018 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	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>649.136</b>	<b>570.579</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-120.460	-116.561
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>528.676</b>	<b>454.018</b>
Finansielle indtægter	2	0	15.126
Finansielle omkostninger	3	-242.120	-242.120
<b>Resultat før skat</b>		<b>286.556</b>	<b>227.024</b>
Skat af årets resultat	4	-63.880	-49.258
<b>Årets resultat</b>		<b>222.676</b>	<b>177.766</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		222.676	177.766
		<b>222.676</b>	<b>177.766</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		11.327.679	11.273.139
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>11.327.679</b>	<b>11.273.139</b>
Andre tilgodehavender		0	268.820
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>268.820</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.327.679</b>	<b>11.541.959</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		49.200	32.700
Andre tilgodehavender		4.273	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>53.473</b>	<b>32.700</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>8.890</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>53.473</b>	<b>41.590</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.381.152</b>	<b>11.583.549</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.059.164	836.488
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>1.559.164</b>	<b>1.336.488</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	29.000	21.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>29.000</b>	<b>21.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.535.375	5.924.022
Kreditinstitutter		350.000	600.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.416.486	2.376.631
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>8.301.861</b>	<b>8.900.653</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	388.645	389.611
Kreditinstitutter	8	742.285	729.258
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.625	31.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	183.129	0
Selskabsskat		55.880	38.258
Anden gæld		83.563	137.031
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.491.127</b>	<b>1.325.408</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.792.988</b>	<b>10.226.061</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.381.152</b>	<b>11.583.549</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	120.460	116.561
	<b>120.460</b>	<b>116.561</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter fra tilgodehavender (anlægsaktiver)	0	15.126
	<b>0</b>	<b>15.126</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Nedskrivning af finansielle aktiver	13.820	0
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	97.079	80.678
Andre finansielle omkostninger	131.221	161.442
	<b>242.120</b>	<b>242.120</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	55.880	38.258
Årets udskudte skat	8.000	11.000
	<b>63.880</b>	<b>49.258</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	11.960.423
Tilgang i årets løb	<u>175.000</u>
Kostpris 31. december	<u>12.135.423</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	687.284
Årets afskrivninger	<u>120.460</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>807.744</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>11.327.679</u></b>
Afskrives over	<u>10-50 år</u>

## 6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	836.488	1.336.488
Årets resultat	<u>0</u>	<u>222.676</u>	<u>222.676</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>1.059.164</u></b>	<b><u>1.559.164</u></b>

## 7 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Materielle anlægsaktiver	<u>29.000</u>	<u>21.000</u>
	<b><u>29.000</u></b>	<b><u>21.000</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>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.986.965	3.667.233
Mellem 1 og 5 år	1.548.410	2.256.789
Langfristet del	<u>5.535.375</u>	<u>5.924.022</u>
Inden for 1 år	<u>388.645</u>	<u>389.611</u>
	<b><u>5.924.020</u></b>	<b><u>6.313.633</u></b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>350.000</u>	<u>600.000</u>
Langfristet del	<u>350.000</u>	<u>600.000</u>
Inden for 1 år	250.000	250.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	492.285	479.258
Kortfristet del	<u>742.285</u>	<u>729.258</u>
	<b><u>1.092.285</u></b>	<b><u>1.329.258</u></b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>2.416.486</u>	<u>2.376.631</u>
Langfristet del	<u>2.416.486</u>	<u>2.376.631</u>
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	183.129	0
	<b><u>2.599.615</u></b>	<b><u>2.376.631</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 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>11.327.679</u>	<u>11.273.139</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>8.331.884</u>	<u>8.425.591</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 administrationselskab 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 Svanehøjgaard A/S for 2018 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 2018 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

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, der indregnes henover lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets omkostninger til ejendommenes drift.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder kontorhold mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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 10-50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 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 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 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.