
Svanehøjgaard A/S

Nøddebovej 12, Harrested, 4200 Slagelse

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 28 68 12 40

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 1 /6 2016

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

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 1. juni 2016

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 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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.

Næstved, den 1. juni 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Preben Majdahl Nielsen
statsautoriseret revisor

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 Toldbuen 1 4700 Næstved

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Svanebjerggaard A/S for 2015 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.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed samt drift af jordbrug.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 108.468, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 883.077.

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 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 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	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		735.886	565.116
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-98.032	-75.530
Resultat før finansielle poster		637.854	489.586
Finansielle indtægter	3	21.510	23.418
Finansielle omkostninger	4	-508.878	-303.615
Resultat før skat		150.486	209.389
Skat af årets resultat	5	-42.018	-51.254
Årets resultat		108.468	158.135

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		108.468	158.135
		108.468	158.135

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		11.240.080	9.059.840
Materielle anlægsaktiver	6	11.240.080	9.059.840
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		18.720	0
Andre tilgodehavender		385.666	439.876
Finansielle anlægsaktiver		404.386	439.876
Anlægsaktiver		11.644.466	9.499.716
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.500	68.292
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	287.031
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	48.000
Tilgodehavender		22.500	403.323
Likvide beholdninger		39.946	0
Omsætningsaktiver		62.446	403.323
Aktiver		11.706.912	9.903.039

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		383.077	-525.391
Egenkapital	7	883.077	-25.391
Gæld til realkreditinstitutter		6.617.723	5.655.260
Kreditinstitutter		1.100.000	1.350.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.121.545	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	8.839.268	7.005.260
Gæld til realkreditinstitutter	8	272.085	183.987
Kreditinstitutter	8	741.398	826.607
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.031	54.001
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	776.669	1.727.280
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	16
Selskabsskat		42.018	51.254
Anden gæld		116.366	80.025
Kortfristede gældsforpligtelser		1.984.567	2.923.170
Gældsforpligtelser		10.823.835	9.928.430
Passiver		11.706.912	9.903.039
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabet har pt. ikke opnået tilsagn fra banken om fortsættelse og udvidelse af engagementet for det kommende år. Ledelsen bedømmer, at låneansøgningen vil blive imødekommet.

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

Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	98.032	75.530
	<u>98.032</u>	<u>75.530</u>
3 Finansielle indtægter		
Indtægter fra tilgodehavender (anlægsaktiver)	20.790	23.418
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	720	0
	<u>21.510</u>	<u>23.418</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	70.938	0
Andre finansielle omkostninger	437.940	303.615
	<u>508.878</u>	<u>303.615</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	42.018	51.254
	<u>42.018</u>	<u>51.254</u>

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	9.421.833
Tilgang i årets løb	<u>2.278.272</u>
Kostpris 31. december	<u>11.700.105</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	361.993
Årets afskrivninger	<u>98.032</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>460.025</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>11.240.080</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør DKK 11.320.000.

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	500.000	-525.391	-25.391
Koncerttilskud	0	800.000	800.000
Årets resultat	0	<u>108.468</u>	<u>108.468</u>
Egenkapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>383.077</u>	<u>883.077</u>

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

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>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.167.093	4.534.528
Mellem 1 og 5 år	1.450.630	1.120.732
Langfristet del	<u>6.617.723</u>	<u>5.655.260</u>
Inden for 1 år	272.085	183.987
	<u>6.889.808</u>	<u>5.839.247</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	100.000	350.000
Mellem 1 og 5 år	1.000.000	1.000.000
Langfristet del	<u>1.100.000</u>	<u>1.350.000</u>
Inden for 1 år	250.000	250.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	491.398	576.607
Kortfristet del	<u>741.398</u>	<u>826.607</u>
	<u>1.841.398</u>	<u>2.176.607</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	1.121.545	0
Langfristet del	<u>1.121.545</u>	<u>0</u>
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	776.669	1.727.280
	<u>1.898.214</u>	<u>1.727.280</u>

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	11.240.080	9.059.840
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	8.442.852	8.701.234

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.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

H.H. Holding, Slagelse ApS, Nøddebovej 12, 4200 Slagelse

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Svanehøjgaard A/S for 2015 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 2015 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.

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.

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.

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:

Regnskabspraksis

Øvrige bygninger

50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 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.

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.

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.

Regnskabspraksis

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.