

Søren Dalgaard, SR
Flemming Stahl, RR
Kim Wøldike, RR

Nytorv 8
4200 Slagelse
Tlf. 58 53 13 22
www.revisiondsw.dk

Svanehøjgaard A/S

Nøddebovej 12

4200 Slagelse

CVR-nr. 28681240

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12-05-2020

Henrik Mølager West Jørgensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 for Svanehøjgaard A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dalmose, den 12-05-2020

Direktion

Henrik Mølager West Jørgensen
Direktør

Bestyrelse

Søren Mølager Jørgensen
Formand

Henrik Mølager West Jørgensen
Medlem

Carsten Mølager West Jørgensen
Medlem



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Svanehøjgaard A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Svanehøjgaard A/S for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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 12-05-2020

Dalsgaard, Stahl & Wøldike
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 21696382

Søren Dalsgaard
Statsautoriseret revisor
mne9158



Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Svanehøjgaard A/S Nøddebovej 12 4200 Slagelse
Telefon	58534231
CVR-nr.	28681240
Stiftelsesdato	01-04-2005
Hjemsted	Slagelse
Regnskabsår	01-01-2019 - 31-12-2019
Bestyrelse	Søren Mølager Jørgensen Henrik Mølager West Jørgensen, Direktør Carsten Mølager West Jørgensen
Direktion	Henrik Mølager West Jørgensen, Direktør
Revisor	Dalgaard, Stahl & Wøldike Godkendt Revisionsanpartsselskab Nytorv 8A, 1. 4200 Slagelse
Telefon	58531322
E-mail	mail@revisiondsw.dk
Hjemmeside	www.revisiondsw.dk
CVR-nr.	21696382



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af udlejningsvirksomhed samt drift af jordbrug.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 udviser et resultat på kr. 240.584, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på kr. 11.292.392, og en egenkapital på kr. 1.799.748.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet er ikke direkte berørt af udbrud af Covid-19, men reduktion af aktivitet i samfundet kan påvirke selskabets aktivitet og resultat i 2020.

Kapitalberedskabet

Ledelsen forventer at gennemføre driften i 2020 med det nuværende kapitalberedskab.



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Svanehøjgaard A/S for 2019 er aflagt 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 tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

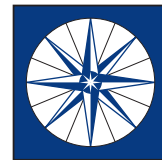
Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.



Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger:	10-50 år	0-50 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivitet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.



Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skatte aktiver 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 skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



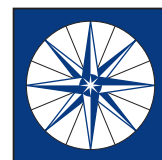
Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		661.963	649.136
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-140.897	-120.460
Driftsresultat		521.066	528.676
Andre finansielle omkostninger	2	-212.896	-242.120
Resultat før skat		308.170	286.556
Skat af årets resultat	3	-67.586	-63.880
Årets resultat		240.584	222.676
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		240.584	222.676
Resultatdisponering		240.584	222.676



Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	11.274.692	11.327.679
Materielle anlægsaktiver		11.274.692	11.327.679
Anlægsaktiver		11.274.692	11.327.679
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.700	49.200
Andre tilgodehavender		0	4.273
Tilgodehavender		17.700	53.473
Omsætningsaktiver		17.700	53.473
Aktiver		11.292.392	11.381.152



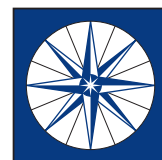
Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.299.748	1.059.164
Egenkapital		1.799.748	1.559.164
Hensættelser til udskudt skat		32.716	29.000
Hensatte forpligtelser	5	32.716	29.000
Gæld til kreditinstitutter		5.138.558	5.535.375
Gæld til banker		50.000	350.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.617.713	2.416.486
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.806.271	8.301.861
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		693.314	638.645
Gæld til banker		494.165	492.285
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.374	37.625
Gæld til tilknyttede virksomheder		234.190	183.129
Selskabsskat		63.870	55.880
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		141.744	83.563
Kortfristede gældsforpligtelser		1.653.657	1.491.127
Gældsforpligtelser		9.459.928	9.792.988
Passiver		11.292.392	11.381.152
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

**Egenkapitalopgørelsen**

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	1.059.164	1.559.164
Årets resultat	0	240.584	240.584
Egenkapital 31-12-2019	500.000	1.299.748	1.799.748

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.



Noter

	2019	2018	
1. Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver			
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	140.897	120.460	
	140.897	120.460	
2. Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	112.561	145.041	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	100.335	97.079	
	212.896	242.120	
3. Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	63.870	55.880	
Udskudt skat	3.716	8.000	
	67.586	63.880	
4. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	12.135.423	11.960.423	
Tilgang i årets løb	87.910	175.000	
Kostpris ultimo	12.223.333	12.135.423	
Af- og nedskrivninger primo	-807.744	-687.284	
Årets afskrivninger	-140.897	-120.460	
Af- og nedskrivninger ultimo	-948.641	-807.744	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.274.692	11.327.679	
Afskrives over 10-50 år			
5. Hensættelse til udskudt skat			
Udskudt skat	32.716	29.000	
Saldo ultimo	32.716	29.000	
6. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.138.558	393.314	3.575.906
Gæld til banker	50.000	50.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.617.713	0	0
	7.806.271	443.314	3.575.906



Noter

2019

2018

7. 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.

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

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor pengeinstitut for koncernens øvrige selskaber.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 11.275 (2018: TDKK 11.328).

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 af TDKK 8.238 (2018: TDKK 8.332).

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Mølager West Jørgensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-568430895986

IP: 93.160.xxx.xxx

2020-05-13 16:29:16Z

NEM ID 

Henrik Mølager West Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-568430895986

IP: 93.160.xxx.xxx

2020-05-13 16:29:16Z

NEM ID 

Søren Mølager Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-513308631709

IP: 2.105.xxx.xxx

2020-05-13 17:05:00Z

NEM ID 

Carsten Mølager West Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-525499917732

IP: 94.147.xxx.xxx

2020-05-13 17:41:37Z

NEM ID 

Søren Dalsgaard

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:21696382-RID:1260956588540

IP: 93.165.xxx.xxx

2020-05-14 05:58:52Z

NEM ID 

Henrik Mølager West Jørgensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-568430895986

IP: 93.160.xxx.xxx

2020-05-18 06:07:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DMADS-4E560-X6ALZ-E1012-0EWK3-J0A03

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>