

TIL
ERHVERVSSTYRELSEN

LILLY JEPPESEN
CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /
LARS GOTFREDSEN
CVR NR. 35 07 11 99

Svendborg Ejendomsinvest ApS

Rantzausmindevej 19B
5700 Svendborg

CVR-nr. 29 63 52 26

Årsrapport 2015
(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Svendborg, den 1/4-16


Lene Hindse
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for året 2015	10
Balance pr. 31. december 2015.....	11
Noter	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Svendborg Ejendomsinvest ApS
Rantzausmindevej 19B
5700 Svendborg

CVR-nr.: 29 63 52 26
Etableret: 3. juli 2006
Hjemstedskommune: Svendborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Lene Hindse
Birger Hindse

Revisor RevisorGruppen
v/Lilly Jeppesen
Vestergade 165A
5700 Svendborg

Pengeinstitut Nykredit Bank
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2015 for Svendborg Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 31. marts 2016

Direktion


Lene Hindse


Birger Hindse

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Svendborg Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Svendborg Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

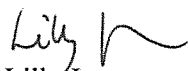
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 31. marts 2016

RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen

CVR-nr. 18 58 72 46



Lilly Jeppesen

Registreret revisor

medlem af FSR – danske revisorer

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabet er i årets løb fusioneret med søsterselskaberne Svendborg Ejendomsinvest af 2008 ApS og ABA Dansk Vagt- og Hundetjeneste A/S med Svendborg Ejendomsinvest ApS som det fortsættende selskab. Sammenligningstal er tilrettet således, at disse udgør summation af regnskabsposterne for 2014 med eliminering af interne mellemregninger og resultatposter.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter statusdagens udløb

Der er fra statusdagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Svendborg Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår. Selskabet er i årets løb fusioneret med søsterselskaberne Svendborg Ejendomsinvest af 2008 ApS og ABA Dansk Vagt- og hundetjeneste A/S. Sammenligningstal er tilrettet således, at disse udgør summation af regnskabsposterne for 2014 i de 3 selskaber, med eliminering af interne mellemregninger og resultatposter.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Indregning og måling

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 indtægter og 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 ressourcer 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.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets huslejeindtægter m.v.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostpris for årets solgte varer og varer medgået til produktionen i året.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet er opgjort som summen af årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, der er opgjort efter gældende skattelovgivning samt 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål, at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arm længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. statusdagen er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den derved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring. Der indregnes ikke renter.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Afskrivning på et anlægsaktiv påbegyndes, når det tages i brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra husleje m.m. måles til kostpris med fradrag af hensættelse til tabsrisici, opgjort på grundlag af en individuel vurdering.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger i fremmed valuta måles til balancedagens valutakurs.

Egenkapital - udbytte

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter forskellen mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af gældende skatteregler og skattesatser, der er på balancedagen. Ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Selskabet er sambeskattet med selskabets koncerndeltagere. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2015

	Note	2015	2014
Bruttoresultat		864.049	899.130
Personaleomkostninger	1	-1.359	-46.554
Resultat før afskrivninger		862.690	852.576
Afskrivninger materielle anlægsaktiver		0	-2.000
Værdiregulering ejendomme		-481.380	-840.000
Resultat af primær drift		381.310	10.576
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede og associerede virksomheder		0	434
Andre finansielle indtægter		55.328	118
Finansielle omkostninger		-248.786	-253.241
Resultat før skat		187.852	-242.113
Skat af årets resultat		-78.300	68.453
Årets resultat		109.552	-173.660
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		109.552	-173.660
I alt		109.552	-173.660

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aktiver			
Investeringsjendomme	2	10.125.000	15.025.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>10.125.000</u>	<u>15.025.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.125.000</u>	<u>15.025.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.919	42.867
Andre tilgodehavender		4.809	36.169
Tilgodehavender i alt		<u>10.728</u>	<u>79.036</u>
Likvide beholdninger		11.788	1.209.700
Likvide beholdninger i alt		<u>11.788</u>	<u>1.209.700</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>22.516</u>	<u>1.288.736</u>
Aktiver i alt		<u>10.147.516</u>	<u>16.313.736</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

	Note	2015	2014
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.345.479	1.235.927
Egenkapital i alt	3	1.470.479	1.360.927
Hensættelse til udskudt skat		290.500	212.200
Hensatte forpligtelser i alt		290.500	212.200
Gæld til kreditinstitutter	4	6.521.408	10.052.378
Langfristede gældsforpligtelser i alt		6.521.408	10.052.378
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		36.178	35.817
Deposita og forudbetalinger		312.365	383.605
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.480.115	4.165.057
Selskabsskat		0	36.947
Anden gæld		36.471	66.805
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.865.129	4.688.231
Gældsforpligtelser i alt		8.386.537	14.740.609
Passiver i alt		10.147.516	16.313.736
Usikkerheder ved indregning og måling	5		
Eventualposter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

1	Personaleomkostninger	2015	2014
	Gager og lønninger	1.359	46.554
	Pensioner	0	0
	Andre omkostninger til social sikring	0	0
	Personaleomkostninger i alt	1.359	46.554
2	Materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	Kostpris primo	12.705.661	30.750
	Årets afgang	-4.790.125	0
	Kostpris ultimo	7.915.536	30.750
	Værdiregulering primo	2.319.339	0
	Værdiregulering afhændede aktiver	-109.875	0
	Værdiregulering ultimo	2.209.464	0
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo	10.125.000	0

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved markedsværdivurdering pr. 31/12 2015 er anvendt en individuel fastsat afkastkrav i intervallet 5,00% - 6,00%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,50%.

Ejendommene består af boliglejemål.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5%
Afkastprocent	5,00%	5,50%	6,00%
Dagsværdi	11.138.000	10.125.000	9.281.000
Ændring i dagsværdi	1.013.000	0	- 844.000

NOTER

3	Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	Saldo primo	125.000	1.235.927	1.360.927
	Årets resultat	<u>0</u>	<u>109.552</u>	<u>109.552</u>
	Egenkapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>1.345.479</u>	<u>1.470.479</u>

Selskabskapitalen udgør kr. 125.000 fordelt i anparter á kr. 500 eller multipla heraf.

4	Gæld til kreditinstitutter	2015	2014
	Realkreditinstitutter	6.750.944	10.413.761
	Kursregulering prioritetsgæld	-193.358	-325.566
	Overført til kortfristet gæld	<u>-36.178</u>	<u>-35.817</u>
	Gæld til kreditinstitutter i alt	<u>6.521.408</u>	<u>10.052.378</u>

Af den langfristede gæld forfalder kr. 5.720.294 til betaling efter mere end 5 år

NOTER

5 Usikkerheder ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den aktuelle markedssituation på ejendomsmarkedet med få handler i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er vanskelig.

Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene for 2015 udgør gennemsnitligt 5,50%.

Selskabets investeringsejendommene er finansieret med variabelt forrentede lån hos realkreditinstitutter og kreditinstitutter, som bliver rentetilpasset løbende.

Der henvises til noten for "investeringsejendomme" for en følsomhedsanalyse af usikkerheder ved opgørelse af dagsværdien.

6 Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat, samt for eventuel fællesregistrering af moms.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter, vil kunne medføre at selskabet hæftelse udgør et større beløb.

NOTER

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve og ejerpantebreve udgør kr. 6.557.586.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 10.125.000.