



# Revi Nord A/s

Østergade 1 1. th. · 9320 Hjallerup

Tlf. 98 28 38 38

E-mail: hjallerup@revi-nord.dk

*Svanevænget Invest ApS  
Tyge Brahes Vej 12  
9000 Aalborg*

*CVR-nr: 29 79 46 50*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2015*

*(9. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets ekstraordinære generalforsamling, den 21/10 2016

\_\_\_\_\_  
Anders Qvistorff, dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	2
Ledelsesberetning .....	3

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Svanevænget Invest ApS Tyge Brahes Vej 12 9000 Aalborg
	Telefon: 31 31 59 20 E-mail: <a href="mailto:cafefauerskov@hotmail.com">cafefauerskov@hotmail.com</a>
	CVR-nr.: 29 79 46 50 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Anders Qvistorff
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Holbergsgade 2 1090 København K
	Danske Bank Algade 53 9000 Aalborg
<b>Revisor</b>	Revi Nord A/S Registreret Revisionsaktieselskab Østergade 1, 1. th. 9320 Hjallerup
<b>Ejerforhold</b>	Anders Qvistorff, Tyge Brahesvej 12, 9000 Aalborg Tina Eina Guldberg, Alléen 73, 5. tv., 2770 Kastrup Allan Guldberg Andersen, Weendam Allé 18, 2791 Dragør Anette Ø. Fauerskov-Qvistorff, Svanevænget 6, 2100 København Ø
<b>Generalforsamling</b>	Ekstraordinær generalforsamling afholdes / 2016 på selskabets adresse.

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Investering i værdipapirer samt fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Aktiviteten er i regnskabsåret har været tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Svanevænget Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21/10 2016

### Direktion

  
Anders Qvistorff


### Revision af årsregnskab

Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

### Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Aalborg, den 21/10 2016

  
Dirigent

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### **Til kapitalejerne i Svanevænget Invest ApS**

#### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Svanevænget Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Selskabets ledelse 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 vor 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 perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

##### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet mangler at lønindberette indkomst udbetalt som honorar til SKAT. Forholdet kan være ansvarspådragende for ledelsen.

Ledelsen har ikke udarbejdet selskabets årsregnskab i henhold til de gældende tidsfrister og har dermed ikke indsendt regnskabet rettidigt til Erhvervsstyrelsen. Undladelsen er i strid med selskabslovgivningen og kan være ansvarspådragende for ledelsen.


DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**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.

Hjallerup, den 21/10 2016

**Revi Nord A/S**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr.: 25 97 58 47



Finn O. Sørensen  
Registreret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Svanevænget Invest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Generelt**

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

#### **Bruttfortjeneste**

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

#### **Lejeindtægter**

Omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsjendommens driftsomkostninger**

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, 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**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Gældsforpligtelser**

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>92.727</b>	<b>69.898</b>
<b>Resultat af ordinær drift for dagsværdireguleringer</b> .....	<b>92.727</b>	<b>69.898</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-37.976	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>54.751</b>	<b>69.898</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-69.992	-76.268
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-15.241</b>	<b>-6.370</b>
1 Skat af årets resultat.....	1.817	-13.517
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-13.424</b>	<b>-19.887</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-13.424	-19.887
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-13.424</b>	<b>-19.887</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
 AKTIVER

	2015	2014
2 Grunde og bygninger .....	2.895.000	2.894.150
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.895.000</b>	<b>2.894.150</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.895.000</b>	<b>2.894.150</b>
Andre tilgodehavender .....	12.627	6.070
Udskudt skatteaktiv .....	112.615	110.798
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>125.242</b>	<b>116.868</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>17.163</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>142.405</b>	<b>116.868</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.037.405</b>	<b>3.011.018</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

## PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital .....	144.000	144.000
Overkurs ved emission .....	0	442.000
Overført resultat .....	5.570	-423.006
<b>3 EGENKAPITAL</b> .....	<b>149.570</b>	<b>162.994</b>
Prioritetsgæld .....	2.280.000	2.280.000
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>2.280.000</b>	<b>2.280.000</b>
Kreditinstitutter .....	0	23.228
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	48.191	21.000
Anden gæld .....	66.647	60.695
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	492.997	463.101
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>607.835</b>	<b>568.024</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>2.887.835</b>	<b>2.848.024</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>3.037.405</b>	<b>3.011.018</b>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Nærtstående parter		
7 Ejerforhold		

## NOTER

	2015	2014
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat .....	-1.817	13.517
	<u>-1.817</u>	<u>13.517</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris, primo .....		2.894.150
Tilgang i årets løb .....		38.826
Afgang i årets løb .....		0
Kostpris 31. december 2015		<u>2.932.976</u>
Af-/nedskrivninger, primo .....		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Årets af-/nedskrivninger .....		-37.976
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		<u>-37.976</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<u><b>2.895.000</b></u>

## NOTER

	Primo	Overførsel	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	144.000	0	0	144.000
Overkurs ved emission.....	442.000	-442.000	0	0
Overført resultat .....	-423.006	442.000	-13.424	5.570
	<u>162.994</u>	<u>0</u>	<u>-13.424</u>	<u>149.570</u>

	2015	2014	2013	2012	2011
Selskabskapital, primo	144.000	144.000	140.000	140.000	140.000
Årets bevægelser	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Selskabskapital, ultimo	<u>144.000</u>	<u>144.000</u>	<u>144.000</u>	<u>140.000</u>	<u>140.000</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	2.280.000	2.280.000	1.826.721
	<u>2.280.000</u>	<u>2.280.000</u>	<u>1.826.721</u>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, er der stillet følgende sikkerheder:  
Ejerpantebrev på kr. 2.280.000 med pant i ejendommen Vester Fælledvej 35.

**6 Nærtstående parter**

Omfatter følgende:

Anders Qvistorff  
Anette Ø. Faurskov-Qvistorff  
Allan Guldborg Andersen  
Tina Eina Guldborg

Transaktioner med nærtstående parter:

Der har i regnskabsåret været transaktioner med nærtstående parter på almindelige forretningsmæssige vilkår.

NOTER

2015

2014

**7 Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af ejerkapitalen:

Anders Qvistorff, Tyge Brahesvej 12, 9000 Aalborg

Tina Eina Guldborg, Alléen 73, 5. tv., 2770 Kastrup

Allan Guldborg Andersen, Weendam Allé 18, 2791 Dragør

Anette Ø. Fauriskov-Qvistorff, Svanevænget 6, 2100 København Ø