
Svendsgade ApS

Nyhavn 23, 4, 1051 København K

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 29 83 44 23

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 5 /12 2016

Martin Wheeler
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Svendsgade ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. december 2016

Direktion

Martin Wheeler
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Svendsgade ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Svendsgade ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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.

Holbæk, den 3. december 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Benny Lundgaard
statsautoriseret revisor

Jette Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Svendsgade ApS
Nyhavn 23, 4
1051 København K

CVR-nr.: 29 83 44 23
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: København K

Direktion

Martin Wheeler

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Pengeinstitut

vestjysk BANK
Torvet 4-5
7620 Lemvig

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Svendsgade ApS for 2015/16 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 køb og salg, renovering og udlejning af ejendomme samt virksomhed beslægtet hermed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på DKK 103.545, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 640.528.

Kapitalberedskabet

Der henvises til note 1 i årsregnskabet.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabets ejendom er solgt pr. 1. december 2016 og selskabet er herefter uden aktivitet.

Der er i øvrigt ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttotab før værdireguleringer		-70.386	-67.785
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	0	-250.000
Bruttotab efter værdireguleringer		-70.386	-317.785
Finansielle indtægter		119	0
Finansielle omkostninger	3	-33.278	-38.154
Resultat før skat		-103.545	-355.939
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-103.545	-355.939

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-103.545	-355.939
		-103.545	-355.939

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsejendomme		0	950.000
Materielle anlægsaktiver		0	950.000
Anlægsaktiver		0	950.000
Varebeholdninger	4	950.000	0
Udskudt skatteaktiv	6	0	0
Tilgodehavender		0	0
Omsætningsaktiver		950.000	0
Aktiver		950.000	950.000

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-765.528	-661.982
Egenkapital	5	-640.528	-536.982
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.220.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	0	1.220.000
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.220.000	0
Kreditinstitutter		7.564	3.501
Gæld til tilknyttede virksomheder		286.661	193.664
Anden gæld		76.303	69.817
Kortfristede gældsforpligtelser		1.590.528	266.982
Gældsforpligtelser		1.590.528	1.486.982
Passiver		950.000	950.000
Usikkerhed om fortsat drift	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	-661.983	-536.983
Årets resultat	0	-103.545	-103.545
Egenkapital 30. juni	125.000	-765.528	-640.528

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed om fortsat drift

Selskabets fortsatte drift er afhængig af at selskabets engagement med kreditinstitut kan opretholdes. Det er ledelsens vurdering at engagementet kan opretholdes i hele regnskabsåret 2016/17. Der er endvidere indgået aftale om salg af selskabets ejendom pr. 1. december 2016. Salgsaftalen indebærer, at køber overtager den fulde gæld til kreditinstitutter på DKK 1.220.000.

Uanset ledelsens vurdering skal det anføres, at der er væsentlig usikkerhed knyttet til om driftslikviditeten og tilknyttede virksomheder kan betale for ydelsesforpligtelser og anden gæld. Der er således betydelig tvivl om selskabet kan fortsætte driften.

Svendsgade ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	0	-250.000
	0	-250.000
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	4.881
Andre finansielle omkostninger	33.278	33.273
	33.278	38.154
4 Varebeholdninger		
Aktiver bestemt for salg	950.000	0
	950.000	0

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
6 Hensættelse til udskudt skat		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-4.000	-5.000
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-227.000	-219.000
Overført til udskudt skatteaktiv	231.000	224.000
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	231.000	0
Nedskrivning til vurderet værdi	-231.000	0
Regnskabsmæssig værdi	<u>0</u>	<u>0</u>

7 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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	0	1.075.155
Mellem 1 og 5 år	0	144.845
Langfristet del	0	1.220.000
Inden for 1 år	1.220.000	0
	<u>1.220.000</u>	<u>1.220.000</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	950.000	950.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for vestjysk Bank:		
Ejerpantebrev TDKK 500, der giver pant i Svendsgade 93, 7100 Vejle til en samlet regnskabsmæssig værdi af	950.000	950.000

Eventualforpligtelser

Selskabet har en fælles momsregistrering med koncernselskaber og hæfter dermed for momsen for de fællesregistrerede selskaber.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for MW Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

MW Invest ApS

Wheeler Holding ApS

Martin Wheeler

Moderselskab

Ultimativ moderselskab

Ultimativ anpartshaver

Ejerforhold

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

MW Invest ApS, København

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Svendsgade ApS for 2015/16 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 2015/16 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration m.v..

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Regnskabspraksis

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.

Selskabet er sambeskattet med Wheeler Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige 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 en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Ejendomme, der forventes afhændet i løbet af det efterfølgende regnskabsår, er overført fra anlægs- til omsætningsaktiver.

Regnskabspraksis

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris

Regnskabspraksis

.