

Edison Park 4
DK-6715 Esbjerg N

Tlf. 76 11 44 00
Fax 76 11 44 01

www.martinsen.dk

CVR-nr. 32 28 52 01

Svanes Torv, Horsens ApS
Møllegade 63, 8660 Skanderborg

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2015

CVR-nr. 30 91 92 62

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5/4 2016



Flemming Therkelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Svanes Torv, Horsens ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnska-
bet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015
samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som be-
retningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 14. marts 2016

Direktion



Flemming Therkelsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Svanes Torv, Horsens ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Svanes Torv, Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar - 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Esbjerg, den 14. marts 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 32 28 52 01



Aage Brink Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Svanes Torv, Horsens ApS
Møllegade 63
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 30 91 92 62
Stiftet: 11. oktober 2007
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Flemming Therkelsen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har bestået i at eje ejendommen Svanes Torv 3 i Horsens. Selskabet har i regnskabsåret solgt ejendommen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 577.539 mod 179.326 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Svanes Torv, Horsens ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fra investeringsejendomme, omkostninger til drift af ejendommen, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder fortjeneste ved salg af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Svanes Torv, Horsens ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	979.969	1.027.226
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	5.039
1 Personaleomkostninger	0	-63.000
Driftsresultat	979.969	969.265
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	65.561	39.446
2 Øvrige finansielle omkostninger	-250.084	-780.185
Resultat før skat	795.446	228.526
3 Skat af årets resultat	-217.907	-49.200
Årets resultat	577.539	179.326
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	577.539	179.326
Disponeret i alt	577.539	179.326

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	0	14.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>14.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>14.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.217.479	1.007.669
	Andre tilgodehavender	<u>164.979</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.382.458</u>	<u>1.007.669</u>
	Likvide beholdninger	<u>378.350</u>	<u>285.947</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.760.808</u>	<u>1.293.616</u>
	Aktiver i alt	<u>1.760.808</u>	<u>15.793.616</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	1.613.850	1.036.311
Egenkapital i alt	1.738.850	1.161.311
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	589.600
Hensatte forpligtelser i alt	0	589.600
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	0	10.090.112
8 Gæld til pengeinstitutter	0	1.242.192
Deposita	0	480.596
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	11.812.900
Kortfristet del af langfristet gæld	0	290.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	138.108
Anden gæld	6.958	1.786.697
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	21.958	2.229.805
Gældsforpligtelser i alt	21.958	14.042.705
Passiver i alt	1.760.808	15.793.616

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10 Eventualposter**

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	63.000
	0	63.000
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	2.708
Andre finansielle omkostninger	250.084	777.477
	250.084	780.185
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	807.507	0
Årets regulering af udskudt skat	-589.600	49.200
	217.907	49.200
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	12.351.250	12.351.250
Afgang i årets løb	-12.351.250	0
Kostpris 31. december 2015	0	12.351.250
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	2.148.750	2.148.750
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-2.148.750	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	0	2.148.750
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	0	14.500.000
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	125.000	125.000

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	1.036.311	856.985
Årets overførte overskud eller underskud	<u>577.539</u>	<u>179.326</u>
	<u>1.613.850</u>	<u>1.036.311</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	10.090.112
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>0</u>	<u>10.090.112</u>
8. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	0	1.532.192
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-290.000</u>
	<u>0</u>	<u>1.242.192</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen		

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nankas Holding ApS som administrations-selskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Noter

10. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.