

# Svarre Invest ApS

uglesøvej, 32 32  
8600 silkeborg

Årsrapport  
1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**15/12/2016**

---

**Peter Jacobsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Svarre Invest ApS  
uglesøvej, 32 32  
8600 silkeborg

Telefonnummer: 23616018

Fax: 23616018

e-mailadresse: psj@alextras.dk

CVR-nr: 32770282

Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016

**Bankforbindelse**

Ringkøbing Landbobank  
Torvet 1A  
ringkøbing  
DK Danmark

# Ledelsesberetning

Direktion har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016 for Svarre Invest. Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Der er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billed af selskabet aktiver, passiver og finansielle stilling til d. 30. juni 2016, samt af resultatet af aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabet og årsregnskabsloven for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

silkeborg d. 15.12.2016

Direktion

Peter Jacobsen

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Årsregnskabet for Svarre Invest ApS for 2013/14 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og aflægges i danske kroner.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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 om beskrevet for hver enkelt.

## Resultatopgørelsen

### Generelt

For resultatopgørelsen er valgt opstilling efter den artsopdelte form.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten brutto fort j eneste.

### Bruttofortjeneste

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler, administration, andre personaleomkostninger, drift af biler og andre driftsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, pensioner og andre sociale sikringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret og indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab, valutakursreguleringer, kontanrabatter og låneomkostninger.

### Skat af årets resultat

I skat af årets resultat indregnes aktuel skat beregnet af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat.

Aktuel skat af årets skattepligtige indkomst beregnes som udgangspunkt i årets resultat før skat korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Ved beregning er anvendt gældende skattesats på 24,5% for aktuel skat og for udskudt skat.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra netto forrentningen for erhvervsejendomme 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 resultatopførelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene. Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar med en kostpris på under kr. 12.600 eller med en økonomisk brugstid på under 3 år samt software indregnes i resultatopførelsen under andre eksterne omkostninger i anskaffelsesåret.

### **Kapitalandele i dattervirksomhed**

Kapitalandel i dattervirksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

### **Tilgodehavender**

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

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

### **Egenkapital**

Selskabsskat og hensættelser til udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skatter indregnes i balancen som beregnet skat af selskabets skattepligtige indkomst og med tillæg eller reduktion af eventuelle sambeskatningsbidrag samt reduceret med aconto betalte skatter for året. Endvidere er indregnet skyldige og tilgodehavende skatter for tidligere år.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktiverne. Eventuelt underskud til fremførsel modregnes i grundlaget for beregning af udskudt

skat. Ved negativt grundlag for beregning af udskudt skat indregnes udskudte skatteaktiver alene med den værdi, der forventes at kunne realiseres til.

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.

### **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.

Gæld til realkreditinstitutter indregnes ved lånoptagelse til kostpris som svarer til det modtagne provenu efter væsentlige afholdte låneomkostninger .

I efterfølgende perioder måles forpligtelsen til amortiseret kostpris, som svarer til den nominelle restgæld reduceret med forholdsmæssig andel af kurstab og låneomkostninger. Således indregnes forskellen mellem kostprisen og den nominelle restgæld under finansielle omkostninger i resultatopgørelsen med lige store beløb hvert år over låneperioden.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser sædvanligvis svarer til nominal gæld.

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

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster og beløbet efter skat bindes i posten "Reserve for dagsværdi for investeringsaktiver" under egenkapitalen.

# Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning .....	1	222.000	222.000
Eksterne omkostninger .....		-124.859	-104.000
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>97.141</b>	<b>119.268</b>
Personaleomkostninger .....		-15.201	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-36.600	-51.600
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>45.340</b>	<b>67.668</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-474.596	-509.263
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-429.256</b>	<b>-441.595</b>
Skat af årets resultat .....		107.314	110.398
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-321.942</b>	<b>-331.197</b>



# Balance 30. juni 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		6.589.009	6.437.447
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	66.600
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>6.589.009</b>	<b>6.504.047</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		40.000	40.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.629.009</b>	<b>6.544.047</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		60.289	60.289
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		2.571.175	1.396.536
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		421.097	0
Tilgodehavende skat .....		217.712	110.398
Andre tilgodehavender .....		9.190	9.190
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>3.279.463</b>	<b>1.576.413</b>
Likvide beholdninger .....		17.082	112.590
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>3.296.545</b>	<b>1.689.003</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.925.554</b>	<b>8.233.050</b>

# Balance 30. juni 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		-2.416.779	-2.107.159
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-2.336.779</b>	<b>-2.027.159</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		7.512.460	5.589.641
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.512.460</b>	<b>5.589.641</b>
Gæld til banker .....		4.578.869	4.537.681
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		131.004	92.887
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		40.000	40.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		0	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.749.873</b>	<b>4.670.568</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>12.262.333</b>	<b>10.260.209</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>9.925.554</b>	<b>8.233.050</b>

# Noter

## 1. Nettoomsætning

Husleje  
 Vindingvej 48000  
 Præstemarken 72000  
 Chr. Winthersvej 102000

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

Rente omkostninger til ejendomsbelåning, samt virksomhedens etableringsomkostninger.

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	6437447		66600
Tilgang	151562		
Afgang			30000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6589009</b>		<b>36600</b>
Opskrivninger primo	0		
Årets opskrivning	0		
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>		
Af- og nedskrivning primo			191400
Årets afskrivning			36600
Tilbageførsel ved afgang			0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>			<b>228.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6589009</b>		<b>0</b>

#### 4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	40000	0
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>40000</b>	<b>0</b>
Nettoopskrivninger primo	0	0
Andel i årets resultat jf. note	0	0
Udloddet udbytte	0	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>40000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
ER 2011 ApS	100%	-2783456	0