

Svend P. Ejendomme ApS

CVR-nr: 33 08 01 82

Årsrapport

1. Januar 2016 - 31. december 2016

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling

Den 23/5 2017

Dirigent



Svend K. Poulsen

Selskabsoplysninger

Selskab

Svend P. Ejendomme ApS
Langelinie Allé 3 4 4
2100 København Ø

CVR-nr.: 33 08 01 82

Direktion

Svend K. Poulsen

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Svend P. Ejendomme ApS

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Der er besluttet at fravælge revision, da selskabet opfylder betingelserne for dette.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. maj 2017

Direktion



Svend K. Poulsen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at opkøbe og udvikle udlejningsejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet giver fortsat et stabilt overskud.

Årets resultat udgør kr. 1.011.686 efter skat.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 29.561.295 og en egenkapital på kr. 7.155.781.

Selskabets anparter er sammen med ejerpantebreve stillet som sikkerhed for selskabets bankgæld.

Der sker løbende en værdiregulering af ejendommene ud fra markedet og udvikling af ejendommene. Ved salg har der for 2 ejendomme opnået priser udover de bogførte og for en ejendom en salgspris på mindre end den bogførte.

Totalt for regnskabsåret er der netto opnået et positivt resultat for salg af tre ejendomme.

Alle ejendommene er sat til salg og medtages som omsætningsaktiver, der ikke afskrives på.

Der frasælges ejendomme med henblik på at nå frem til at selskabet bliver et rente ejendomsselskab.

Salg af selskabet, helt eller delvist kan også komme på tale.

Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2016

Der har ikke været særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2016.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Balancen

Beholdinger

Ejendomme, der er sat til salg, optages i balance som beholdning og måles til dagsværdi.

Dagsværdien er beregnet ud fra et samlet afkast på 4,73% ud fra det regnskabsmæssige resultat før finansielle poster, hvilket svarer til markedsværdien ved tilsvarende ejendomme i samme område

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til nominal værdi på statustidspunktet.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2016

Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat	<u>1.993.255</u>	<u>1.887.832</u>
Værdiregulering ejendomme	<u>0</u>	<u>4.200.000</u>
Resultat af ordinær primær drift	1.993.255	6.087.832
1 Finansielle indtægter	0	0
1 Finansielle omkostninger	<u>-846.389</u>	<u>-976.163</u>
Ordinært resultat før skat	1.146.866	5.111.669
2 Skat	-135.180	-456.521
Årets resultat	<u>1.011.686</u>	<u>4.655.148</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.011.686	4.655.148
	<u>1.011.686</u>	<u>4.655.148</u>

Balance pr. 31. december 2016

	2016	2015
AKTIVER	kr.	kr.
Note		
Aktiver bestemt for salg	25.683.115	39.868.028
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	1.655.247	0
Andre tilgodehavender	695.043	5.885
Tilgodehavender	<u>2.350.290</u>	<u>39.873.913</u>
Værdipapirer og kapitalandele	1.500.000	0
Likvide beholdninger	27.890	14.813
Omsætningsaktiver	<u>29.561.295</u>	<u>39.888.725</u>
Aktiver i alt	<u><u>29.561.295</u></u>	<u><u>39.888.724</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

	2016	2015
PASSIVER	kr.	kr.
Note		
Selskabskapital	126.000	126.000
Overført resultat	7.029.781	6.018.095
4 Egenkapital	7.155.781	6.144.095
5 Gæld til realkreditinstitutter	16.591.779	23.551.920
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.100.000	8.500.000
Anden langfristet gæld	402.769	584.282
Langfristede gældsforpligtelser	22.094.548	32.636.202
Gæld til tilknyttede virksomheder		862.686
Selskabsskat	135.180	0
Anden gæld	175.785	245.741
Kortfristede gældsforpligtelser	310.965	1.108.427
Gældsforpligtelser	22.405.514	33.744.629
Passiver i alt	29.561.295	39.888.724

6 Pantsætninger og sikkerheder

7 Eventualposter mv.

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
1 Finansielle poster		
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-600.000	-600.000
Finansielle omkostninger, Ejendomsfinansiering	-246.389	-376.163
I alt	<u>-846.389</u>	<u>-976.163</u>
2 Skat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	135.180	200.924
Regulering, udskudt skat	0	255.597
I alt	<u>135.180</u>	<u>456.521</u>

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	126.000	6.018.095	0	6.144.095
Overført resultat	0	1.011.686	0	1.011.686
Egenkapital 31. december 2016	126.000	7.029.781	0	7.155.781

5 Langfristede gældsforpligtelser

Efter mere end 5 år forfalder	<u>16.591.779</u>
-------------------------------	-------------------

6 Pantsætninger og sikkerheder

Til sikkerhed for selskabet og moderselskabet gæld er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr 31. december 2016 udgør 25.683.115 kr.

Herudover har selskabet har ikke stillet sikkerhed eller garantier for andre, ligesom moderselskabet, direktøren eller andre ikke har stillet sikkerhed overfor selskabet og dets forretningsforbindelser.

7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med administrationsselskabet Svend P. holding A/S samt med øvrige danske koncernforbundne selskaber. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.