

Svend P. Ejendomme ApS

CVR-nr: 33 08 01 82

Årsrapport

1. Januar 2015 - 31. december 2015

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling

Den

6/3-2016

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

Revision

FC Godkendt Revisionsanpartsselskab
Bekkasinvej 10
2900 Hellerup

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. februar 2016

Direktion

Svend K. Poulsen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Svend P. Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Svend P. Ejendomme for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge 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 væsentlige fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelse 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Forbehold

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 regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrige reguleringer

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.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 23. februar 2016

FC Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR NR: 32 31 07 10


Johnny Karleby
registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 4.655.148 efter skat.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 39.888.724 og en egenkapital på kr. 6.144.095.

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 hidtil kunne opnå priser udover de bogførte.

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

Der forventes en forsat positiv udvikling de kommende år med salg af 1-2 ejendomme pr. år.

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

Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2015

Der har ikke været særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2015.

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 2015

Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat	<u>1.887.832</u>	<u>1.327.789</u>
Værdiregulering ejendomme	<u>4.200.000</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær primær drift	6.087.832	1.327.789
1 Finansielle indtægter	0	0
1 Finansielle omkostninger	<u>-976.163</u>	<u>-1.161.216</u>
Ordinært resultat før skat	5.111.669	166.573
2 Skat	-456.521	-45.431
Årets resultat	<u>4.655.148</u>	<u>121.142</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	4.655.148	121.142
	<u>4.655.148</u>	<u>121.142</u>

Balance pr. 31. december 2015

AKTIVER	2015	2014
	kr.	kr.
Note		
Aktiver bestemt for salg	39.868.028	38.738.295
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	281.056
Andre tilgodehavender	5.885	962.245
Tilgodehavender	<u>5.885</u>	<u>39.981.596</u>
Likvide beholdninger	14.813	-447.281
Omsætningsaktiver	<u>39.888.725</u>	<u>39.534.315</u>
Aktiver i alt	<u>39.888.724</u>	<u>39.534.315</u>

Balance pr. 31. december 2015

	2015	2014
PASSIVER	kr.	kr.
Note		
Selskabskapital	126.000	126.000
Overført resultat	6.018.095	1.365.080
4 Egenkapital	6.144.095	1.491.080
5 Gæld til realkreditinstitutter	23.551.920	27.889.568
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.500.000	9.380.000
Anden langfristet gæld	584.282	608.307
Langfristede gældsforpligtelser	32.636.202	37.877.875
Gæld til tilknyttede virksomheder	862.686	0
Selskabsskat	0	30.676
Anden gæld	245.741	134.684
Kortfristede gældsforpligtelser	1.108.427	165.360
Gældsforpligtelser	33.744.629	38.043.235
Passiver i alt	39.888.724	39.534.315

6 Pantsætninger og sikkerheder

7 Eventualposter mv.

Noter

1 Finansielle poster

Finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-600.000	-715.107
Finansielle omkostninger, Ejendomsfinansiering	-376.163	-446.109
I alt	<u>-976.163</u>	<u>-1.161.216</u>

2 Skat

Skat af årets skattepligtige indkomst	200.924	31.601
Regulering, udskudt skat	255.597	
Regulering, skat tidligere år	0	13.830
I alt	<u>456.521</u>	<u>45.431</u>

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	126.000	1.365.080	0	1.491.080
Regulering 2014	0	-2.133	0	-2.133
Overført resultat	0	4.655.148	0	4.655.148
Egenkapital 31. december 2015	126.000	6.018.095	0	6.144.095

5 Langfristede gældsforpligtelser

Efter mere end 5 år forfalder	<u>23.551.920</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 2015 udgør 39.868.029 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.