

## ***Svendborgvej 5 ApS***

CVR-nr. 33 64 16 80

Aalborgvej 15  
9492 Blokhus

## ***Årsrapport for 2015***

**(5. regnskabsår)**

Hallerup & Co I/S  
Overgaden Oven Vandet 48 E  
1415 København K

Tlf +45 32 96 29 00  
Fax +45 32 96 29 05  
adm@hallerup.dk  
www.hallerup.dk

CVR 16 50 93 88

Member of MGI.  
A worldwide alliance of  
Independent firms

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20/06 2016

---

Per Petersen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Svendborgvej 5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. juni 2016

## Direktion

Per Petersen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Til kapitalejeren i Svendborgvej 5 ApS*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Svendborgvej 5 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vor 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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 20. juni 2016

Revisionsfirmaet Claus Witt  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 34 31 38 49

Claus Witt  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Svendborgvej 5 ApS  
Aalborgvej 15  
9492 Blokhus

CVR-nr.: 33 64 16 80  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 4. maj 2011  
Hjemsted: Jammerbugt

## Direktion

Per Petersen, direktør

## Revision

Revisionsfirmaet Claus Witt  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Winghouse, Ørestads Boulevard 73  
2300 København S

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i ejendomme, køb og salg, udlejning af ejendomme, herunder finansiell virksomhed samt ejerskab af andre virksomheder.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 626.747, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 411.495.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Under hensyntagen hertil følger selskabets ledelse driften nøje.

Den ny erhvervede ejendom forventes fuldt udlejer i løbet af 2016 hvorfor selskabets ledelse forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår. Selskabskapitalen vil derfor gradvist blive reableret.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Svendborgvej 5 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

### Driftsomkostninger udlejningsejendom

Driftsomkostninger udlejningsejendom indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.



# Anvendt regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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 velinformerede og villige parter på arms længde 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 diskonteringsmodeller..

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, indregnes under gældsforpligtelser.

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

# Anvendt regnskabspraksis

## Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskabet realkreditlån og lån fra finansieringsinstitutter med lang løbetid. Lånene optages med enten en fast rente eller variabel rente. Ved lån med variabel rente dækkes risikoen for stigende rente ved anvendelse af renteloft eller renteaftaler for en længere periode. Herved opnås bl.a. en delvis afbalanceret påvirkning af dagsværdien ved ændringer i markedsrenten, da ændringer i markedsrenten over tid og under visse forudsætninger kan påvirke dagsværdien for henholdsvis investeringsejendomme og de dertil tilknyttede finansielle gældsforpligtelser med modsat rettede fortegn.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold til dagsværdien primo regnskabsåret og indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>196.189</b>	<b>100.901</b>
Driftsomkostninger udlejningsejendom		-253.724	-98.516
Andre eksterne omkostninger		-31.068	-22.638
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-88.603</b>	<b>-20.253</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-88.603</b>	<b>-20.253</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-532.500	471.762
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-621.103</b>	<b>451.509</b>
Finansielle indtægter		6	21
Finansielle omkostninger		-170.272	-111.859
<b>Resultat før skat</b>		<b>-791.369</b>	<b>339.671</b>
Skat af årets resultat	1	164.622	-71.448
<b>Årets resultat</b>		<b>-626.747</b>	<b>268.223</b>
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		-367.974	367.974
Overført overskud		-258.773	-99.751
		<b>-626.747</b>	<b>268.223</b>

## Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>2.578.495</u>	<u>4.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b><u>2.578.495</u></b>	<b><u>4.500.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.578.495</u></b>	<b><u>4.500.000</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>85.610</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>85.610</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>62.661</u></b>	<b><u>7.669</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>148.271</u></b>	<b><u>7.669</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>2.726.766</u></b>	<b><u>4.507.669</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	367.974
Overført resultat		-491.495	-232.723
<b>Egenkapital</b>	3	<b>-411.495</b>	<b>215.251</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	103.788
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>103.788</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.747.562
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>0</b>	<b>1.747.562</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	0	105.000
Banker		3.516	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.190.411	2.239.500
Anden gæld		944.334	96.568
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.138.261</b>	<b>2.441.068</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.138.261</b>	<b>4.188.630</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.726.766</b>	<b>4.507.669</b>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-60.834	-32.340
Regulering af udskudt skat tidligere år	-103.788	103.788
	<u><b>-164.622</b></u>	<u><b>71.448</b></u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015		4.028.238
Tilgang i årets løb		2.610.995
Afgang i årets løb		-4.060.738
Kostpris 31. december 2015		<u>2.578.495</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015		471.762
Årets værdireguleringer		-471.762
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<u><b>2.578.495</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	367.974	-232.722	215.252
Årets resultat	0	-367.974	-258.773	-626.747
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>-491.495</b>	<b>-411.495</b>

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.852.562	0	0	0
	<b>1.852.562</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 5 Eventualposter m.v.

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Forenede Textil Holding A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

### 7 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

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

Forenede Textil Holding A/S, Aalborgvej 15, 9492 Blokhus