



Revi Nord A/s

Østergade 1 ^{1. th.} · 9320 Hjallerup
Tlf. 98 28 38 38 · Fax 98 28 38 39
E-mail: hjallerup@revi-nord.dk

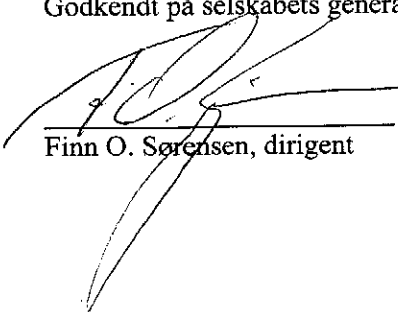
*Svanevænget Invest ApS
Tyge Brahes Vej 12
9000 Aalborg*

CVR-nummer: 29794650

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2012*

(6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/5 2013



Finn O. Sørensen, dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3

Påtegninger

Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter.....	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Svanevænget Invest ApS Tyge Brahes Vej 12 9000 Aalborg
	Telefon: 31 31 59 20
	CVR-nr.: 29 79 46 50
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Anders Qvistorff
Pengeinstitut	Danske Bank Algade 53 9000 Aalborg
Revisor	Revi Nord A/S Registreret Revisionsaktieselskab Østergade 1, 1. th. 9320 Hjallerup
Ejerforhold	Anders Qvistorff, Tyge Brahesvej 12, 9000 Aalborg Tina Eina Guldborg, Alléen 73, 5. tv., 2770 Kastrup Allan Guldborg Andersen, Weendam Allé 18, 2791 Dragør Anette Ø. Fauruskov-Qvistorff, Svanevænget 6, 2100 København Ø
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 31 / 5 2013 på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Investering i værdipapirer samt fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Aktiviteten er i regnskabsåret har været mindre tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som i foråret 2013 er reetableret ved en udvidelse af kapitalen til overkurs.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2012 for Svanevænget Invest ApS, .

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2012.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31 / 5 2013

Direktion


Anders Qvistorff

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Svanevænget Invest ApS,

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Svanevænget Invest ApS, for perioden 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 vor konklusion.

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

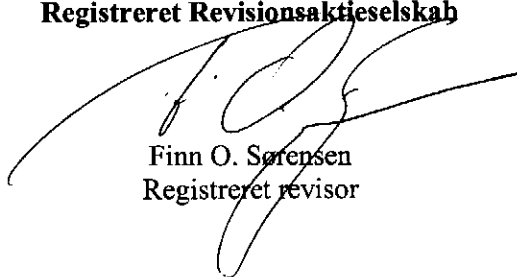
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hjallerup, den 31/5 2013

Revi Nord A/S
Registreret Revisionsaktieselskab



Finn O. Sørensen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Svanevænget Invest ApS, for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Lejeindtægter

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

Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	20-40 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2012 - 31. DECEMBER 2012

	2012	2011
BRUTTOFORTJENESTE	99.362	149.759
DRIFTSRESULTAT	99.362	149.759
Andre finansielle omkostninger.....	-127.491	-119.522
RESULTAT FØR SKAT	-28.129	30.237
1 Skat af årets resultat.....	7.034	-4.889
ÅRETS RESULTAT	-21.095	25.348
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-21.095	25.348
DISPONERET I ALT	-21.095	25.348

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

AKTIVER

	2012	2011
2 Grunde og bygninger	2.894.150	2.894.150
Materielle anlægsaktiver	2.894.150	2.894.150
ANLÆGSAKTIVER	2.894.150	2.894.150
Udskudt skatteaktiv	127.840	120.806
Tilgodehavender	127.840	120.806
OMSÆTNINGSAKTIVER	127.840	120.806
AKTIVER	3.021.990	3.014.956

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

PASSIVER

	2012	2011
Virksomhedskapital	140.000	140.000
Overført resultat.....	-412.993	-391.899
3 EGENKAPITAL.....	-272.993	-251.899
Prioritetsgæld.....	2.280.000	2.280.000
Langfristede gældsforpligtelser	2.280.000	2.280.000
Kreditinstitutter.....	187.406	381.312
Anden gæld.....	61.058	27.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	766.520	578.043
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.014.984	986.855
GÆLDSFORPLIGTELSE	3.294.984	3.266.855
PASSIVER	3.021.991	3.014.956

- 4 Eventualposter mv.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Nærtstående parter
- 7 Ejerforhold

NOTER

	2012	2011
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-7.034	4.889
	<u>-7.034</u>	<u>4.889</u>

	Grunde og bygninger
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	2.894.150
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
	<u>2.894.150</u>
Kostpris 31. december 2012	
Af-/nedskrivninger, primo	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2012	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	<u>2.894.150</u>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	140.000	0	140.000
Overført resultat.....	-391.899	-21.094	-412.993
	<u>-251.899</u>	<u>-21.094</u>	<u>-272.993</u>

4 Eventualposter mv.
Ingen

NOTER

2012

2011

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

6 Nærtstående parter

Omfatter følgende:

Anders Qvistorff

Anette Ø. Faurskov-Qvistorff

Allan Guldborg Andersen

Tina Eina Guldborg

Transaktioner med nærtstående parter:

Der har i regnskabsåret været transaktioner med nærtstående parter på almindelige forretningsmæssige vilkår.

7 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af ejerkapitalen:

Anders Qvistorff, Tyge Brahesvej 12, 9000 Aalborg

Tina Eina Guldborg, Alléen 73, 5. tv., 2770 Kastrup

Allan Guldborg Andersen, Weendam Allé 18, 2791 Dragør

Anette Ø. Faurskov-Qvistorff, Svanevænget 6, 2100 København Ø