



Revi Nord A/s

Østergade 1^{l. 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-nr: 29 79 46 50

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2013*

(7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2014

Anders Qvistorff, dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3

Påtegninger

Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013

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. Faurskov-Qvistorff, Svanevænget 6, 2100 København Ø
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes / 2014 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 tilfredsstillende.

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 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den / 2014

Direktion

Anders Qvistorff

Revision af årsregnskab

Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Aalborg, den / 2014

Dirigent

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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013 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 / 2014

Revi Nord A/S
Registreret Revisionsaktieselskab

Finn O. Sørensen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Svanevænget Invest ApS for 2013 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.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes 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 posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Der afskrives ikke på udlejningsejendom.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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 - 31. DECEMBER 2013

	2013	2012
BRUTTOFORTJENESTE	98.579	99.363
Andre finansielle omkostninger.....	-85.180	-127.491
RESULTAT FØR SKAT	13.399	-28.128
1 Skat af årets resultat.....	-3.525	7.034
ÅRETS RESULTAT	9.874	-21.094
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	9.874	-21.094
DISPONERET I ALT	9.874	-21.094

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013
 AKTIVER

	2013	2012
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
Andre tilgodehavender	10.870	0
Udskudt skatteaktiv	124.315	127.840
Tilgodehavender	135.185	127.840
OMSÆTNINGSAKTIVER	135.185	127.840
AKTIVER	3.029.335	3.021.990

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013
PASSIVER

	2013	2012
Virksomhedskapital	144.000	140.000
Overkurs ved emission	442.000	0
Overført resultat.....	-403.119	-412.993
3 EGENKAPITAL.....	182.881	-272.993
Prioritetsgæld.....	2.280.000	2.280.000
Langfristede gældsforpligtelser	2.280.000	2.280.000
Kreditinstitutter.....	107.291	187.405
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	13.000	0
Anden gæld.....	56.582	61.058
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	389.581	766.520
Kortfristede gældsforpligtelser.....	566.454	1.014.983
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.846.454	3.294.983
PASSIVER	3.029.335	3.021.990
4 Eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Nærtstående parter		
7 Ejerforhold		

NOTER

1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	3.525	-7.034
	<u>3.525</u>	<u>-7.034</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 2013		
Af-/nedskrivninger, primo		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Årets af-/nedskrivninger		0
		<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2013		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....		<u>2.894.150</u>

	Primo	Kapitalregulering	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	140.000	4.000	0	144.000
Overkurs ved emission	0	442.000	0	442.000
Overført resultat	-412.993	0	9.874	-403.119
	<u>-272.993</u>	<u>446.000</u>	<u>9.874</u>	<u>182.881</u>

NOTER

4 Eventualposter mv.

Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen, udover pant til realkredit institut.

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