

Registreret Revisor

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-nr: 29 79 46 50

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2014*

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11 2015

Anders Qvistorff, dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger..... 2

Ledelsesberetning 3

Påtegninger

Ledespåtegning..... 4

Den uafhængige revisors erklæringer 5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014

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 2015 på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31/5 2015

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 31/5 2015

Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Svanevænget Invest ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Svanevænget Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 31/12 2015

Revi Nord A/S
Registreret Revisionsaktieselskab

Finn O. Sørensen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Svanevænget Invest ApS for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Der afskrives ikke på udlejningsejendom.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.600 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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.

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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2014

	2014	2013
BRUTTOFORTJENESTE	69.898	98.579
Andre finansielle omkostninger	-76.268	-85.180
RESULTAT FØR SKAT	-6.370	13.399
1 Skat af årets resultat	-13.517	-3.525
ÅRETS RESULTAT	-19.887	9.874
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-19.887	9.874
DISPONERET I ALT	-19.887	9.874

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014
AKTIVER

	2014	2013
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	6.070	10.870
Udskudt skatteaktiv	110.798	124.315
Tilgodehavender	116.868	135.185
OMSÆTNINGSAKTIVER	116.868	135.185
AKTIVER	3.011.018	3.029.335

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014
PASSIVER

	2014	2013
Virksomhedskapital	144.000	144.000
Overkurs ved emission.....	442.000	442.000
Overført resultat	-423.006	-403.119
3 EGENKAPITAL.....	162.994	182.881
Prioritetsgæld	2.280.000	2.280.000
4 Langfristede gældsforpligtelser	2.280.000	2.280.000
Kreditinstitutter	23.228	107.291
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.000	13.000
Anden gæld	60.695	56.582
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	463.101	389.581
Kortfristede gældsforpligtelser	568.024	566.454
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	2.848.024	2.846.454
PASSIVER.....	3.011.018	3.029.335
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Nærtstående parter		
7 Ejerforhold		

NOTER

	2014	2013
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat.....	13.517	3.525
	<u>13.517</u>	<u>3.525</u>
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		2.894.150
Tilgang i årets løb		0
Afgang i årets løb.....		0
		<u>2.894.150</u>
Kostpris 31. december 2014		<u>2.894.150</u>
Af-/nedskrivninger, primo		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Årets af-/nedskrivninger		0
		<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2014		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014		<u>2.894.150</u>

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	144.000	0	144.000
Overkurs ved emission.....	442.000	0	442.000
Overført resultat	-403.119	-19.887	-423.006
	<u>182.881</u>	<u>-19.887</u>	<u>162.994</u>

	2014	2013	2012	2011	2010
Selskabskapital, primo	144.000	140.000	140.000	140.000	140.000
Årets bevægelser	<u>0</u>	<u>4.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Selskabskapital, ultimo	<u>144.000</u>	<u>144.000</u>	<u>140.000</u>	<u>140.000</u>	<u>140.000</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	2.280.000	2.280.000	1.940.168
	<u>2.280.000</u>	<u>2.280.000</u>	<u>1.940.168</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, er der stillet følgende sikkerheder:
Ejerpantebrev på kr. 2.280.000 med pant i ejendommen Vester Fælledvej 35.

6 Nærtstående parter

Omfatter følgende:

Anders Qvistorff
Anette Ø. Fauriskov-Qvistorff
Allan Guldborg Andersen
Tina Eina Guldborg

Transaktioner med nærtstående parter:

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

NOTER

2014

2013

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 Guldberg, Alléen 73, 5. tv., 2770 Kastrup

Allan Guldberg Andersen, Weendam Allé 18, 2791 Dragør

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