

Svanes Torv, Horsens ApS
Møllegade 63, 8660 Skanderborg

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2012

CVR-nr. 30 91 92 62

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 5/3 2013



Flemming Therkelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Svanes Torv, Horsens ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 25. februar 2013

Direktion



Flemming Therkelsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Svanes Torv, Horsens ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Svanes Torv, Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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

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 vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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.

Varde, den 25. februar 2013

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Aage Brink Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Svanes Torv, Horsens ApS
Møllegade 63
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 30 91 92 62
Stiftet: 11. oktober 2007
Hjemsted: Skanderborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Flemming Therkelsen

Revision

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Markedspladsen 25
6800 Varde

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive udlejning og investering i fast ejendom, at købe, opføre og sælge fast ejendom, at eje anpartar og aktier i danske og udenlandske selskaber samt handel, investering og finansiering efter direktionens skøn, herunder forretninger på de finansielle markeder samt optage lån til køb af værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -17.101 kr. mod 1.243.063 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Svanes Torv, Horsens ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat 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 er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udsudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udsudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Der foretages regulering af udsudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udsudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udsudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bruttofortjeneste	969.960	848.217
Værdiregulering af investeringsejendomme	-25.188	2.363.862
Resultat før finansielle poster	944.772	3.212.079
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	28.201	25.429
Andre finansielle indtægter	485	1.412
Andre finansielle omkostninger	-988.666	-1.586.303
Resultat før skat	-15.208	1.652.617
Skat af årets resultat	-1.893	-409.554
Årets resultat	-17.101	1.243.063
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.243.063
Disponeret fra overført resultat	-17.101	0
Disponeret i alt	-17.101	1.243.063

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>14.500.000</u>	<u>14.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.500.000</u>	<u>14.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.500.000</u>	<u>14.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>942.313</u>	<u>692.205</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>942.313</u>	<u>692.205</u>
	Likvide beholdninger	<u>149.924</u>	<u>163.168</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.092.237</u>	<u>855.373</u>
	Aktiver i alt	<u>15.592.237</u>	<u>15.355.373</u>

Balance 31. december

Passiver	2012	2011
<u>Note</u>		
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	125.000	125.000
3 Overført resultat	72.451	-110.448
Egenkapital i alt	197.451	14.552
Hensatte forpligtelser		
4 Hensættelser til udskudt skat	377.150	354.850
Hensatte forpligtelser i alt	377.150	354.850
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.085.075	10.059.888
Gæld til pengeinstitutter	1.815.947	2.106.169
Deposita	480.596	480.596
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.381.618	12.646.653
Kortfristet del af langfristet gæld	289.185	265.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Anden gæld	2.331.833	2.059.318
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.636.018	2.339.318
Gældsforpligtelser i alt	15.017.636	14.985.971
Passiver i alt	15.592.237	15.355.373

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2012	2011		
1. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	12.351.250	12.351.250		
Kostpris ultimo	12.351.250	12.351.250		
Regulering til dagsværdi primo	2.148.750	0		
Årets regulering til dagsværdi	0	2.148.750		
Regulering til dagsværdi ultimo	2.148.750	2.148.750		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.500.000	14.500.000		
2. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
3. Overført resultat				
Overført resultat primo	-110.448	-1.353.511		
Årets overførte overskud eller underskud	-17.101	1.243.063		
Tilskud fra moderselskab	200.000	0		
	72.451	-110.448		
4. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat primo	354.850	-223.325		
Udskudt skat af årets resultat	22.300	578.175		
	377.150	354.850		
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag	Restgæld	Gæld i alt	Gæld i alt
	første år	efter 5 år	31/12 2012	1/1 2012
Gæld til realkreditinstitutter	0	8.313.980	10.085.075	10.059.888
Gæld til pengeinstitutter	289.185	659.207	2.105.132	2.371.169
	289.185	8.973.187	12.190.207	12.431.057

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.085 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 14.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.