


Svanes Torv, Horsens ApS
Møllegade 63, 8660 Skanderborg

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2013

CVR-nr. 30 91 92 62

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 20/3 2014.



Flemming Therkelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Svanes Torv, Horsens ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskab et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 12. februar 2014

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

Esbjerg, den 12. februar 2014

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
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

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 784.534 kr. mod -17.101 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 og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og 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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat og påvirker positivt årets skat med 45 t.kr.

Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bruttofortjeneste	1.097.259	969.960
Værdiregulering af investeringsejendomme	-10.076	-25.188
Driftsresultat	1.087.183	944.772
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	38.035	28.201
Andre finansielle indtægter	0	485
1 Andre finansielle omkostninger	-177.434	-988.666
Resultat før skat	947.784	-15.208
Skat af årets resultat	-163.250	-1.893
Årets resultat	784.534	-17.101
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	784.534	0
Disponeret fra overført resultat	0	-17.101
Disponeret i alt	784.534	-17.101

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	14.500.000	14.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	14.500.000	14.500.000
	Anlægsaktiver i alt	14.500.000	14.500.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	968.223	942.313
	Tilgodehavender i alt	968.223	942.313
	Likvide beholdninger	134.597	149.924
	Omsætningsaktiver i alt	1.102.820	1.092.237
	Aktiver i alt	15.602.820	15.592.237

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	856.985	72.451
	Egenkapital i alt	981.985	197.451
Hensatte forpligtelser			
5	Hensættelser til udskudt skat	540.400	377.150
	Hensatte forpligtelser i alt	540.400	377.150
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	10.095.151	10.085.075
	Gæld til pengeinstitutter	1.512.407	1.815.947
	Deposita	480.596	480.596
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.088.154	12.381.618
	Kortfristet del af langfristet gæld	305.500	289.185
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Anden gæld	1.671.781	2.331.833
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.992.281	2.636.018
	Gældsforpligtelser i alt	14.080.435	15.017.636
	Passiver i alt	15.602.820	15.592.237

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	177.434	988.666
	<u>177.434</u>	<u>988.666</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	12.351.250	12.351.250
Kostpris ultimo	<u>12.351.250</u>	<u>12.351.250</u>
Regulering til dagsværdi primo	2.148.750	2.148.750
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>2.148.750</u>	<u>2.148.750</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>14.500.000</u>	<u>14.500.000</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	72.451	-110.448
Årets overførte overskud eller underskud	784.534	-17.101
Tilskud fra moderselskab	0	200.000
	<u>856.985</u>	<u>72.451</u>

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
5. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	377.150	354.850
Udskudt skat af årets resultat	208.500	22.300
Regulering af udskudt skat primo	-45.250	0
	<u>540.400</u>	<u>377.150</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	850.700	856.300
Låneomkostninger	-6.900	-8.970
Fremført underskud fra tidligere år	-303.400	-470.180
	<u>540.400</u>	<u>377.150</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>	<u>Gæld i alt 1/1 2013</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	7.602.622	10.095.151	10.085.075
Gæld til pengeinstitutter	305.500	0	1.817.907	2.105.132
Deposita	0	0	480.596	480.596
	<u>305.500</u>	<u>7.602.622</u>	<u>12.393.654</u>	<u>12.670.803</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.095 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 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.