

SVINHOLT INVEST ApS

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2014

Pernille Christensen

Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden SVINHOLT INVEST ApS
Ellehøj 26
2900 Hellerup

CVR-nr: 28868618
Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

Bankforbindelse Danske Bank

Revisor Kaaber. revision
Sivholmvej 16
4000 Roskilde
CVR-nr: 34019614
P-enhed: 1017350486

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1.januar-31.december 2013 for Svinholt Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den, den 20/05/2014

Direktion

Pernille Kristine Fisker Christensen
Direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaver i Svinholt Invest ApS

På grundlag af selskabets bogføring for 2013 og øvrige oplysninger modtaget fra selskabets ledelse har jeg i overensstemmelse med den danske revisionsstandard for assistance med regnskabsopstilling ydet assistance med udarbejdelsen af årsrapporten for Svinholt Invest ApS for regnskabsåret 2013.

Årsrapporten udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Ansvar

Ledelsen har ansvaret for årsrapporten.

Konklusion

Jeg har ikke revideret eller udført gennemgang af årsrapporten for 2013 og udtrykker derfor ikke nogen grad af sikkerhed derom.

Roskilde, den, 20/05/2014

Ib Kaaber

Statsautoriseret revisor

Kaaber. revision

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning og administration af selskabets ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede ikke op til ledelsens forventninger og anses derfor for utilfredsstillende.

Selskabet har fortsat sin ejendom til salg med en forventet salgspris som svarer til den regnskabsmæssige værdi. På trods af de vanskelige markedsforhold er det fortsat ledelsens opfattelse at den regnskabsmæssige værdi kan fastholdes.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder som kan anses for at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Der forventes et negativt resultat i indeværende regnskabsår, hvis størrelse vil afhænge af udlejningssituationen samt af det eventuelle salg af ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Svinholt Invest ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapport for 2013 er aflagt i DKK.

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. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris.

Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendom.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorartikler, kontoromkostninger mv. herunder afskrivninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder realiserede og ikke realiserede indtægter og udgifter vedrørende værdipapirer, finansielle aktiver og gæld. De finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Selskabsskat og udskudt skat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber.

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som tilgodehavender i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes

med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes at realiseres.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de kan forventes at kunne realiseres til.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel m.v. 3-10 år

Inventar 3-10 år

Investeringsjendom Dagsværdi/Netto realisationsværdi

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendom

Investeringsjendom måles på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Efter første indregning foretages løbende regulering af investeringsjendommen til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsjendom vurderes på baggrund af resultatet før finansielle poster sat i forhold til et forventet afkastkrav fra investorer.

Eftersom ejendommen er sat til salg er ejendommen optaget til forventet netto realisationsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealizationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter beregnede ikke forfaldne indtægter som vedrører regnskabsåret.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Nettoomsætning		789.862	90.000
Eksterne omkostninger		-468.620	-471.191
Bruttoresultat		321.242	-381.191
Personaleomkostninger			0
Resultat af ordinær primær drift		321.242	-381.191
Andre finansielle indtægter		658.550	1.312.160
Øvrige finansielle omkostninger		-367.403	-529.539
Ordinært resultat før skat		612.389	401.430
Ekstraordinært resultat før skat		612.389	401.430
Skat af årets resultat	1	-170.983	-209.203
Årets resultat		441.406	192.227
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		441.406	192.227
I alt		441.406	192.227

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger		15.000.000	15.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	15.000.000	15.000.000
Anlægsaktiver i alt		15.000.000	15.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		37.081	57.713
Tilgodehavende skat			37.248
Andre tilgodehavender		97.169	228.832
Tilgodehavender i alt		134.250	323.793
Andre værdipapirer og kapitalandele		12.217.167	12.500.331
Værdipapirer og kapitalandele i alt		12.217.167	12.500.331
Likvide beholdninger		1.088.715	885.473
Omsætningsaktiver i alt		13.440.132	13.709.597
AKTIVER I ALT		28.440.132	28.709.597

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		6.725.438	6.284.032
Egenkapital i alt	3	7.725.438	7.284.032
Hensættelse til udskudt skat		1.362.044	1.191.061
Hensatte forpligtelser i alt	4	1.362.044	1.191.061
Gæld til realkreditinstitutter		4.478.582	4.874.537
Anden gæld			833.193
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	4.478.582	5.707.730
Gæld til realkreditinstitutter		395.319	392.100
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		14.390.590	14.108.422
Skyldig selskabsskat		61.907	
Anden gæld		26.252	26.252
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		14.874.068	14.526.774
Gældsforpligtelser i alt		19.352.650	20.234.504
PASSIVER I ALT		28.440.132	28.709.597

Noter

1. Skat af årets resultat

	2013 kr.	2012 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-170.983	-209.203
Regulering vedrørende tidligere år		
	<u>-170.983</u>	<u>-209.203</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	14.000.000		307.803
Tilgang	0		0
Afgang	0		0
Kostpris ultimo	14.000.000		307.803
Opskrivninger primo	1.000.000		0
Årets opskrivning	0		0
Opskrivninger ultimo	1.000.000		0
Af- og nedskrivning primo	0		307.803
Årets afskrivning	0		0
Tilbageførsel ved afgang	0		0
Af- og nedskrivning ultimo	0		307.803
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.000.000		0

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	1.000.000		6.284.032	0	7.284.032
Udloddet ordinært udbytte				0	0
Årets resultat			441.406	0	441.406
Egenkapital ultimo	1.000.000		7.725.438	0	7.725.438

4. Hensatte forpligtelser i alt

Udskudt skat

Hensættelsen vedrører regnskabsmæssige merafskrivninger på anlægsaktiver.
Skatten er pr. 31.december 2013 afsat med 25%, svarende til den aktuelle skattesats.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	4.873.901	395.319	4.478.582	2.816.992
Kreditinstitutter				
Leasingforpligtelser				
	4.873.901	392.100	4.478.582	2.816.992

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

ABC Investments ApS, Hellerup. Moderselskab

Nærtstående parter

Selskabet har i året ikke haft transaktioner med nærtstående parter:

8. Gennemsnitligt antal beskæftigede

Selskabet har ikke haft ansatte og der er ikke udbetalt vederlag til direktionen.