



**addere revision**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

## **Svend C. Invest ApS**

**Sønderledet 9**

**4600 Køge**

**(CVR-nr. 27 67 62 78)**

## **Årsrapport for 2013**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 413 2014

---

**Svend Carstensen**  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	<b>3</b>
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	<b>4</b>
<b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>5</b>
Resultatopgørelse	<b>8</b>
Balance	<b>9</b>
Noter	<b>11</b>



## Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår er fravalgt. Direktionen anser betingelserne for at undlade revisionen for opfyldt.

Køge, den 5. februar 2014

### Direktion



Svend Carstensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

### Til kapitalejerne i Svend C. Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Svend C. Invest ApS for 1. januar - 31. december 2013 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 - opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, som ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 5. februar 2014

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab



Carl-Johan Juul-Jensen  
statsautoriseret revisor

## GENERELT

Årsregnskabet for Svend C. Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver omfatter, afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

## Anvendt regnskabspraksis

7

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

8

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>39.178</b>	<b>58.417</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-518.235	0
Andre finansielle indtægter	90.539	143.679
<b>Resultat før skat</b>	<b>-388.518</b>	<b>202.096</b>
1 Skat af årets resultat	-31.062	-52.640
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-419.580</b>	<b>149.456</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	98.400	96.600
Overført resultat	-517.980	52.856
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>-419.580</b>	<b>149.456</b>

Balance pr. 31. december

9

## AKTIVER

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 kr.
2 Investeringsejendomme	2.850.000	3.368.235
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.850.000</b>	<b>3.368.235</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.850.000</b>	<b>3.368.235</b>
Selskabsskat	12.475	0
Periodeafgrænsningsposter	27.229	21.023
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>39.704</b>	<b>21.023</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>6.992.616</b>	<b>7.027.915</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>7.032.320</b>	<b>7.048.938</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>9.882.320</b>	<b>10.417.173</b>

Balance pr. 31. december

10

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	9.591.295	10.109.275
Forslag til udbytte for regnskabsåret	98.400	96.600
<b>3 EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>9.814.695</u></b>	<b><u>10.330.875</u></b>
Anden gæld	57.000	57.000
<b>4 Langfristet gæld i alt</b>	<b><u>57.000</u></b>	<b><u>57.000</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.625	10.626
Selskabsskat	0	18.672
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>10.625</u></b>	<b><u>29.298</u></b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>67.625</u></b>	<b><u>86.298</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>9.882.320</u></b>	<b><u>10.417.173</u></b>

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	32.525	52.672
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.463	-32
	<u><b>31.062</b></u>	<u><b>52.640</b></u>
 <b>2 Investeringsejendomme</b>		
Investeringsejendomme er værdiansat på baggrund af den gennemsnitlige m2 pris på solgte ejendomme i det område ejendommen er beliggende.		
 <b>3 Egenkapital</b>		
<b>Selskabskapital</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>125.000</b></u>
 <b>Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	10.109.275	10.056.419
Årets resultat	-419.580	149.456
Foreslået udbytte for regnskabsåret	-98.400	-96.600
	<u><b>9.591.295</b></u>	<u><b>10.109.275</b></u>
 <b>Forslag til udbytte for regnskabsåret</b>	<u><b>98.400</b></u>	<u><b>96.600</b></u>
 <b>Egenkapital ultimo</b>	<u><b>9.814.695</b></u>	<u><b>10.330.875</b></u>

**4 Langfristet gæld**

Den langfristede gæld forfalder inden 5 år.