



Svend C. Invest ApS

Sønderledet 9

4600 Køge

(CVR-nr. 27 67 62 78)

Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den ¹⁶ 12 2015

Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side**Selskabsoplysninger**

2

Påtegninger

Ledelsespåtegning

3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2014

Anvendt regnskabspraksis

5

Resultatopgørelse

8

Balance

9

Noter

11

Selskabsoplysninger

Selskabet	Svend C. Invest ApS Sønderledet 9 4600 Køge
	CVR-nr.: 27 67 62 78
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2014
Aktivitet	Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendom samt forvaltning af selskabets formue.
Direktion	Svend Carstensen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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 13. februar 2015

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 2014 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 13. februar 2015

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.

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 posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og eventuel restværdi:

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

7

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.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

8

<u>Note</u>	2014 kr.	2013 kr.
Bruttofortjeneste	66.748	39.178
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-518.235
Andre finansielle indtægter	96.757	90.539
Resultat før skat	163.505	-388.518
2 Skat af årets resultat	-40.124	-31.062
ÅRETS RESULTAT	123.381	-419.580
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	99.800	98.400
Overført resultat	23.581	-517.980
Anvendelse i alt	123.381	-419.580

Balance pr. 31. december

9

AKTIVER

<u>Note</u>	2014 kr.	2013 kr.
3 Investeringsejendomme	2.850.000	2.850.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2.850.000	2.850.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	2.850.000	2.850.000
Selskabsskat	0	12.475
Periodeafgrænsningsposter	29.739	27.229
Tilgodehavender i alt	29.739	39.704
Likvide beholdninger	7.027.685	6.992.616
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	7.057.424	7.032.320
AKTIVER I ALT	9.907.424	9.882.320

Balance pr. 31. december

10

PASSIVER

<u>Note</u>	2014 kr.	2013 kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	9.614.876	9.591.295
Forslag til udbytte for regnskabsåret	99.800	98.400
4 EGENKAPITAL I ALT	9.839.676	9.814.695
Anden gæld	0	57.000
Langfristet gæld i alt	0	57.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.625	10.625
Selskabsskat	123	0
Anden gæld	57.000	0
Kortfristet gæld i alt	67.748	10.625
GÆLD I ALT	67.748	67.625
PASSIVER I ALT	9.907.424	9.882.320

<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
1 Særlige oplysninger til årsregnskabet		
Usikkerhed ved indregning og måling		
Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.		
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	40.123	32.525
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1	-1.463
	<u>40.124</u>	<u>31.062</u>

3 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat på baggrund af den gennemsnitlige m2 pris på solgte ejendomme i området hvor ejendommen er beliggende.

<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
4 Egenkapital		
Selskabskapital		
Selskabskapital	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat		
Overført resultat primo	9.591.295	10.109.275
Årets resultat	123.381	-419.580
Foreslået udbytte for regnskabsåret	-99.800	-98.400
	<u>9.614.876</u>	<u>9.591.295</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret		
Hensat til udbytte pr. 1. januar 2014	98.400	96.600
Udbetalt udbytte	-98.400	-96.600
Foreslået udbytte for regnskabsåret	99.800	98.400
	<u>99.800</u>	<u>98.400</u>
Egenkapital ultimo	<u>9.839.676</u>	<u>9.814.695</u>