

# **Svanemøllevej 34, København A/S**

**c/o Advokataktieselskabet af 1. januar 1991, Overgaden Neden Vandet 19 A, 3., 1414  
København K**

**CVR-nr. 12 58 34 00**

## **Årsrapport**

**1. maj 2018 - 30. april 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. oktober 2019.

---

**Georg Petersen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Svanemøllevej 34, København A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 2. oktober 2019

### Direktion

Georg Petersen

### Bestyrelse

Thomas Mardahl Petersen

Georg Petersen

Ulrik Mardahl

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejeren i Svanemøllevej 34, København A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Svanemøllevej 34, København A/S for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 2. oktober 2019

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Anders Schelde-Møllerup Funder

statsautoriseret revisor  
mne30220

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Svanemøllevej 34, København A/S c/o Advokataktieselskabet af 1. januar 1991 Overgaden Neden Vandet 19 A, 3. 1414 København K
	CVR-nr.: 12 58 34 00
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
<b>Bestyrelse</b>	Thomas Mardahl Petersen Georg Petersen Ulrik Mardahl
<b>Direktion</b>	Georg Petersen
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
<b>Modervirksomhed</b>	Advokataktieselskabet af 1. januar 1991

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og administrere ejendommen Svanemøllevej 34, 2100 København, matr.nr. 4042 Udenbys Klædebo kvarter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 98 t.kr. mod 132 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.741 t.kr. mod -147 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Nettoomsætning	97.680	132.250
Andre eksterne omkostninger	-48.836	-21.830
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-655.886	-284.404
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	2.865.851	0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.258.809</b>	<b>-173.984</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.345	20.697
2 Øvrige finansielle omkostninger	-33.568	-34.540
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.232.586</b>	<b>-187.827</b>
Skat af årets resultat	-491.169	41.322
<b>Årets resultat</b>	<b>1.741.417</b>	<b>-146.505</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.741.417	0
Disponeret fra overført resultat	0	-146.505
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.741.417</b>	<b>-146.505</b>



## Balance 30. april

---

<b>Aktiver</b>	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	14.500.000	11.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.500.000</u>	<u>11.200.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>14.500.000</u></b>	<b><u>11.200.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	400.011	565.140
Andre tilgodehavender	0	21.576
Tilgodehavender i alt	<u>400.011</u>	<u>586.716</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>400.011</u></b>	<b><u>586.716</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>14.900.011</u></b>	<b><u>11.786.716</u></b>

## Balance 30. april

<b>Passiver</b>		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	500.000	500.000
5	Overført resultat	8.470.405	6.728.988
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.970.405</b>	<b>7.228.988</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.421.660	930.491
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.421.660</b>	<b>930.491</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	3.076.000	3.076.000
	Deposita	24.000	24.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.100.000	3.100.000
	Gæld til pengeinstitutter	1.394.446	497.737
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	0	16.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.500	13.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.407.946	527.237
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.507.946</b>	<b>3.627.237</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>14.900.011</b>	<b>11.786.716</b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af investeringsejendom	2.865.851	0
	<b>2.865.851</b>	<b>0</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	33.568	34.540
	<b>33.568</b>	<b>34.540</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. maj 2018	6.782.669	6.782.669
Tilgang i årets løb	434.149	0
<b>Kostpris 30. april 2019</b>	<b>7.216.818</b>	<b>6.782.669</b>
Regulering til dagsværdi 1. maj 2018	4.417.331	4.417.331
Årets regulering til dagsværdi	2.865.851	0
<b>Regulering til dagsværdi 30. april 2019</b>	<b>7.283.182</b>	<b>4.417.331</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019</b>	<b>14.500.000</b>	<b>11.200.000</b>
<p>Opgørelsen af dagsværdi for investeringsejendommen er forbundet med skøn og fastsættes på baggrund af en individuel vurdering af ejendommen med afsæt i mæglervurdering. Ejendommen er i året blevet revurderet som følge af, at ejendommen har skiftet status fra værende erhvervsejendom til enfamiliehus.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. maj 2018	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

## Noter

	30/4 2019 kr.	30/4 2018 kr.
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. maj 2018	6.728.988	6.875.493
Årets overførte overskud eller underskud	1.741.417	-146.505
	<b>8.470.405</b>	<b>6.728.988</b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
DLR Kredit A/S	3.076.000	3.076.000
	<b>3.076.000</b>	<b>3.076.000</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.076.000	3.076.000

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.076 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør 14.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.960 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april udgør 1.394 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Der er stillet pantebrevsgaranti overfor DLR på 616 t.kr.

## 8. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Advokataktieselskabet af 1. januar 1991, CVR-nr. 36492872 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Svanemøllevej 34, København A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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.

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi baseret på en individuel vurdering af ejendommen.

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 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 samtidigt.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Svanemøllevej 34, København A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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