

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 2016 - 30. april 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. oktober 2017.

Georg Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 22. september 2017

Direktion

Georg Petersen

Bestyrelse

Thomas Mardahl Petersen

Georg Petersen

Ulrik Mardahl

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Svanemøllevej 34, København A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Svanemøllevej 34, København A/S for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 22. september 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Anders Schelde-Møllerup Funder

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Thomas Mardahl Petersen Georg Petersen Ulrik Mardahl
Direktion	Georg Petersen
Revision	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Modervirksomhed	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 351 t.kr. mod 526 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1 t.kr. mod -58 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.

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.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændring i indregning og måling for:

- Gæld herunder prioritetsgæld skal fremover indregnes til amortiseret kostpris hvor det tidligere var indregnet til kursværdi. Ændring foretages i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 4 alene med fremadrettet virkning og har derfor ingen effekt for egenkapitalen primo.

Udover ovenstående ændring er årsrapporten 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 ejendommens 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".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

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

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.

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.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning	350.916	526.000
Andre eksterne omkostninger	-43.605	-34.289
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-332.462	-1.263.080
Bruttoresultat	-25.151	-771.369
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	17.102	-17.102
Driftsresultat	-8.049	-788.471
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	40.743	0
Andre finansielle indtægter	0	902.805
1 Øvrige finansielle omkostninger	-39.380	-183.448
Resultat før skat	-6.686	-69.114
Skat af årets resultat	5.236	11.462
Årets resultat	-1.450	-57.652
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	3.000.000
Disponeret fra overført resultat	-1.450	-3.057.652
Disponeret i alt	-1.450	-57.652

Balance 30. april

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	11.200.000	11.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.200.000</u>	<u>11.200.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.200.000</u>	<u>11.200.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	337.104	3.268.655
Tilgodehavende selskabsskat	5.236	27.706
Andre tilgodehavender	0	6.250
Periodeafgrænsningsposter	0	6.644
Tilgodehavender i alt	<u>342.340</u>	<u>3.309.255</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>342.340</u>	<u>3.309.255</u>
Aktiver i alt	<u>11.542.340</u>	<u>14.509.255</u>

Balance 30. april

Passiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	500.000	500.000
4 Overført resultat	6.875.493	6.876.943
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	3.000.000
Egenkapital i alt	<u>7.375.493</u>	<u>10.376.943</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	971.813	971.813
Hensatte forpligtelser i alt	<u>971.813</u>	<u>971.813</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	3.076.000	3.093.102
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.076.000</u>	<u>3.093.102</u>
Gæld til pengeinstitutter	90.583	39.082
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.018	13.000
Anden gæld	4.433	15.315
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>119.034</u>	<u>67.397</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.195.034</u>	<u>3.160.499</u>
Passiver i alt	<u>11.542.340</u>	<u>14.509.255</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	142.745
Andre finansielle omkostninger	39.380	40.703
	39.380	183.448
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. maj 2016	11.200.000	11.200.000
Kostpris 30. april 2017	11.200.000	11.200.000
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017	11.200.000	11.200.000
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. maj 2016	500.000	500.000
	500.000	500.000
<p>Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. maj 2016	6.876.943	9.934.595
Årets overførte overskud eller underskud	-1.450	-3.057.652
	6.875.493	6.876.943
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. maj 2016	3.000.000	0
Udloddet udbytte	-3.000.000	0
Udbytte for regnskabsåret	0	3.000.000
	0	3.000.000

Noter

	30/4 2017 kr.	30/4 2016 kr.
6. Gæld til realkreditinstitutter		
DLR Kredit A/S	<u>3.076.000</u>	<u>3.093.102</u>
	<u>3.076.000</u>	<u>3.093.102</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.076.000</u>	<u>3.093.102</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.090 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 11.200 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.960 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april udgør 91 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 1.752 t.kr.

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