

Svanemøllevej 34, København A/S

Svanemøllevej 34, 2100 København Ø

CVR-nr. 12 58 34 00

Årsrapport

1. maj 2015 - 30. april 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. september 2016.

Georg Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 26. september 2016

Direktion

Georg Petersen

Bestyrelse

Thomas Mardahl Petersen

Georg Petersen

Ulrik Mardahl

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Svanemøllevej 34, København A/S

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Svanemøllevej 34, København A/S for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016. 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 26. september 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Anders Schelde-Møllerup Funder
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Svanemøllevej 34, København A/S Svanemøllevej 34 2100 København Ø
	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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Svanemøllevej 34, København A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer 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 på 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 sambeskatte 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 de enkelte ejendomme.

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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 generalforsamlingen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Resultatoppgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning	526.000	558.000
Andre eksterne omkostninger	-34.289	-26.098
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.263.080	-523.826
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-17.102	-2.785
Bruttoresultat	-788.471	5.291
3 Andre finansielle indtægter	902.805	3.432.981
4 Øvrige finansielle omkostninger	-183.448	-260.102
Resultat før skat	-69.114	3.178.170
Skat af årets resultat	11.462	-808.596
Årets resultat	-57.652	2.369.574
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	2.369.574
Disponeret fra overført resultat	-3.057.652	0
Disponeret i alt	-57.652	2.369.574

Balance 30. april

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
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	3.268.655	0
Tilgodehavende selskabsskat	27.706	0
Andre tilgodehavender	6.250	5.660
Periodeafgrænsningsposter	6.644	6.451
Tilgodehavender i alt	<u>3.309.255</u>	<u>12.111</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>5.997.028</u>
Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>5.997.028</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>4.123.208</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.309.255</u>	<u>10.132.347</u>
Aktiver i alt	<u>14.509.255</u>	<u>21.332.347</u>

Balance 30. april

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	500.000	500.000
6 Overført resultat	6.876.943	9.934.595
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
Egenkapital i alt	<u>10.376.943</u>	<u>10.434.595</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	971.813	971.813
Hensatte forpligtelser i alt	<u>971.813</u>	<u>971.813</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.093.102	3.076.000
Deposita	0	24.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.093.102</u>	<u>3.100.000</u>
Gæld til pengeinstitutter	39.082	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	214.946
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	5.861.702
Selskabsskat	0	729.291
Anden gæld	15.315	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>67.397</u>	<u>6.825.939</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.160.499</u>	<u>9.925.939</u>
Passiver i alt	<u>14.509.255</u>	<u>21.332.347</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-17.102	-2.785
	-17.102	-2.785
3. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	2.390	4.217
Udbytte porteføljeaktier	80.828	75.587
Kursregulering af værdipapirer, der er omsætningsaktiver	819.587	3.345.217
Skattefrie renter	0	7.960
	902.805	3.432.981
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	142.745	208.977
Andre rentekomkostninger	40.703	51.125
	183.448	260.102
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. maj 2015	500.000	500.000
	500.000	500.000

Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

	30/4 2016 kr.	30/4 2015 kr.
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. maj 2015	9.934.595	7.565.021
Årets overførte overskud eller underskud	-3.057.652	2.369.574
	6.876.943	9.934.595

7. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
	3.000.000	0

8. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/4 2016 kr.	Gæld i alt 30/4 2015 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.093.102	3.093.102	3.076.000
Deposita	0	0	0	24.000
	0	3.093.102	3.093.102	3.100.000

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.093 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 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 -39 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

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

Noter

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Advokataktieselskabet af 1. januar 1991, CVR-nr. 36492872 som administrationsselskab 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.

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