

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 2019 - 30. april 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. oktober 2020.

Georg Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 2. oktober 2020

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 2019 - 30. april 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Anders Schelde-Møllerup Funder

statsautoriseret revisor
mne30220

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

Det ordinære resultat efter skat udgør -404 t.kr. mod 1.741 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>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Nettoomsætning	0	97.680
Andre eksterne omkostninger	-33.210	-48.836
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-767.835	-655.886
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	481.250	2.865.851
Bruttoresultat	-319.795	2.258.809
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	7.345
2 Øvrige finansielle omkostninger	-117.231	-33.568
Resultat før skat	-437.026	2.232.586
Skat af årets resultat	32.857	-491.169
Årets resultat	-404.169	1.741.417
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.741.417
Disponeret fra overført resultat	-404.169	0
Disponeret i alt	-404.169	1.741.417

Balance 30. april

Aktiver	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>17.700.000</u>	<u>14.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.700.000</u>	<u>14.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>17.700.000</u>	<u>14.500.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>400.011</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>400.011</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>400.011</u>
Aktiver i alt	<u>17.700.000</u>	<u>14.900.011</u>

Balance 30. april

Passiver	2020	2019
Note	kr.	kr.
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	8.066.235	8.470.405
Egenkapital i alt	8.566.235	8.970.405
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.388.803	1.421.660
Hensatte forpligtelser i alt	1.388.803	1.421.660
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	3.076.000	3.076.000
Deposita	0	24.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.076.000	3.100.000
Gæld til pengeinstitutter	1.949.983	1.394.446
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.750	13.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.100.229	0
Anden gæld	1.600.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.668.962	1.407.946
Gældsforpligtelser i alt	7.744.962	4.507.946
Passiver i alt	17.700.000	14.900.011
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendom	481.250	2.865.851
	481.250	2.865.851
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	117.231	33.568
	117.231	33.568
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. maj 2019	6.109.139	5.674.990
Tilgang i årets løb	2.718.750	434.149
Kostpris 30. april 2020	8.827.889	6.109.139
Regulering til dagsværdi 1. maj 2019	8.390.861	5.525.010
Årets regulering til dagsværdi	481.250	2.865.851
Regulering til dagsværdi 30. april 2020	8.872.111	8.390.861
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020	17.700.000	14.500.000
<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 erhvervsjendom til beboelsesejendom.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. maj 2019	500.000	500.000
	500.000	500.000

Noter

	30/4 2020 kr.	30/4 2019 kr.
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. maj 2019	8.470.404	6.728.988
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-404.169</u>	<u>1.741.417</u>
	<u>8.066.235</u>	<u>8.470.405</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
DLR Kredit A/S	<u>3.076.000</u>	<u>3.076.000</u>
	<u>3.076.000</u>	<u>3.076.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.076.000</u>	<u>3.076.000</u>

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 2020 udgør 17.700 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.960 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april udgør 1.950 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 fremgår af administrationselskabet.

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.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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".

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.