



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

SVANEMOSEGÅRDSVEJ 17 APS
BERNSTORFFSVEJ 140, 2900 HELLERUP
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. juni 2023

Jens Thomsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Svanemosegårdsvej 17 ApS
Bernstorffsvej 140
2900 Hellerup

CVR-nr.: 26 09 13 65
Stiftet: 14. juni 2001
Kommune: Gentofte
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jens Thomsen

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Svanemosegårdsvej 17 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 19. juni 2023

Direktion:

Jens Thomsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Svanemosegårdsvej 17 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Svanemosegårdsvej 17 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, 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.

København, den 19. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Søndergaard Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32069

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		947.573	970.975
Personaleomkostninger.....	1	-67.482	-29.265
DRIFTSRESULTAT		880.091	941.710
Andre finansielle indtægter.....	2	58	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-581.536	-227.266
RESULTAT FØR SKAT		298.613	714.444
Skat af årets resultat.....	4	-65.981	-157.211
ÅRETS RESULTAT		232.632	557.233
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		232.632	557.233
I ALT		232.632	557.233

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		26.008.972	25.597.307
Materielle anlægsaktiver.....	5	26.008.972	25.597.307
ANLÆGSAKTIVER.....		26.008.972	25.597.307
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		8.750.665	9.015.388
Andre tilgodehavender.....		238.120	52.523
Tilgodehavender.....	6	8.988.785	9.067.911
Likvider.....		979	110.431
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.989.764	9.178.342
AKTIVER.....		34.998.736	34.775.649
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		11.422.873	11.190.240
EGENKAPITAL.....		11.547.873	11.315.240
Hensættelse til udskudt skat.....		1.339.041	1.339.041
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.339.041	1.339.041
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.464.142	16.043.999
Pantebrev.....		4.361.000	4.361.000
Depositum og forudbetalt leje.....		434.335	423.737
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	21.259.477	20.828.736
Prioritetsgæld.....		178.018	567.225
Gæld til pengeinstitutter.....		387.102	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		54.687	20.580
Selskabsskat.....		65.981	157.211
Anden gæld.....		166.557	547.616
Kortfristede gældsforpligtelser.....		852.345	1.292.632
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		22.111.822	22.121.368
PASSIVER.....		34.998.736	34.775.649

Eventualposter mv.

8

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	11.190.241	11.315.241
Forslag til resultatdisponering.....		232.632	232.632
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	11.422.873	11.547.873

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	67.100	28.884	
Pensioner.....	252	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	130	381	
	67.482	29.265	
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	58	0	
	58	0	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	581.536	227.266	
	581.536	227.266	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	65.981	157.211	
	65.981	157.211	
Materielle anlægsaktiver			5
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....		19.510.756	
Tilgang.....		411.665	
Kostpris 31. december 2022.....		19.922.421	
Opskrivninger 1. januar 2022.....		6.086.551	
Opskrivninger 31. december 2022.....		6.086.551	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		26.008.972	
Tekstafsnit			
Tilgodehavender med forfald senere end et år			6

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	16.642.160	178.018	14.381.225	16.611.224
Pantebrev.....	4.361.000	0	4.361.000	4.361.000
Depositum og forudbetalt leje.....	434.335	0	0	423.737
	21.437.495	178.018	18.742.225	21.395.961

Eventualposter mv.

8

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Jens thomsen 07 Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Svanemosegårdsvej 17 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.