



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2020

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
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Svanemosegårdsvej 17 ApS
Bernstorffsvej 140
2900 Hellerup

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

Direktion

Jens Thomsen

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 12. maj 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 forpligtet 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 12. maj 2020

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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		902.530	773.340
Personaleomkostninger.....	1	-110.649	-86.881
Af- og nedskrivninger.....		-7.025	-7.024
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	3.817.699
DRIFTSRESULTAT		784.856	4.497.134
Andre finansielle indtægter.....	2	173.744	107.020
Andre finansielle omkostninger.....	3	-243.335	-682.387
RESULTAT FØR SKAT		715.265	3.921.767
Skat af årets resultat.....	4	-158.108	-864.099
ÅRETS RESULTAT		557.157	3.057.668
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		557.157	3.057.668
I ALT		557.157	3.057.668

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		25.423.559	25.326.000
Produktionsanlæg og maskiner.....		0	7.025
Materielle anlægsaktiver.....	5	25.423.559	25.333.025
ANLÆGSAKTIVER.....		25.423.559	25.333.025
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		9.237.391	8.369.771
Andre tilgodehavender.....		69.300	69.479
Tilgodehavender.....		9.306.691	8.439.250
Likvider.....		0	697.739
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		9.306.691	9.136.989
AKTIVER.....		34.730.250	34.470.014
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		9.981.525	9.424.368
EGENKAPITAL.....	6	10.106.525	9.549.368
Hensættelse til udskudt skat.....		1.339.041	1.339.041
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.339.041	1.339.041
Gæld til realkreditinstitutter.....		17.186.221	18.305.563
Pantebrev.....		4.361.000	4.361.000
Depositum og forudbetalt leje.....		431.025	431.457
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	21.978.246	23.098.020
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	557.000	0
Gæld til pengeinstitutter.....		329.941	202.330
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		106.709	65.060
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		8.257	9.379
Selskabsskat.....		158.108	4.246
Anden gæld.....		146.423	202.570
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.306.438	483.585
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		23.284.684	23.581.605
PASSIVER.....		34.730.250	34.470.014
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Løn og gager.....	108.886	85.331	
Pensioner.....	1.325	1.136	
Andre omkostninger til social sikring.....	438	414	
	110.649	86.881	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	173.744	107.020	
	173.744	107.020	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	243.335	682.387	
	243.335	682.387	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	158.108	4.246	
Regulering af udskudt skat.....	0	859.853	
	158.108	864.099	
Materielle anlægsaktiver			5
	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner	
Kostpris 1. januar 2019.....	19.239.449	21.073	
Tilgang.....	97.559	0	
Kostpris 31. december 2019.....	19.337.008	21.073	
Opskrivninger 1. januar 2019.....	6.086.551	0	
Opskrivninger 31. december 2019.....	6.086.551	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	0	14.048	
Årets afskrivninger.....	0	7.025	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	0	21.073	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	25.423.559	0	
Værdiansættelsen er baseret på oplysninger fra tredje part			

NOTER

	Note
Egenkapital	6

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	9.424.368	9.549.368
Forslag til resultatdisponering.....		557.157	557.157
Egenkapital 31. december 2019.....	125.000	9.981.525	10.106.525

Langfristede gældsforpligtelser					7
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	17.743.221	557.000	14.950.700	18.305.563	0
Pantebrev.....	4.361.000	0	0	4.361.000	0
Depositum og forudbetalt leje..	431.025	0	0	431.457	0
	22.535.246	557.000	14.950.700	23.098.020	0

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.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9
--	----------

Til sikkerhed for pantebrevsgæld og gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2019 udgør 25.424 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Svanemosegårdsvej 17 ApS for 2019 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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede 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, operationelle 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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

Investeringsejendomme 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 investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.