



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. marts 2022

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 30. marts 2022

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 2021 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 30. marts 2022

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 | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE..... | | 975.132 | 967.076 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -29.265 | -67.422 |
| Andre driftsomkostninger..... | | -4.157 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 941.710 | 899.654 |
| Andre finansielle indtægter..... | 2 | 0 | 187.021 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 3 | -227.266 | -251.409 |
| RESULTAT FØR SKAT..... | | 714.444 | 835.266 |
| Skat af årets resultat..... | 4 | -157.211 | -183.784 |
| ÅRETS RESULTAT | | 557.233 | 651.482 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 557.233 | 651.482 |
| I ALT..... | | 557.233 | 651.482 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 25.597.307 | 25.602.722 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 5 | 25.597.307 | 25.602.722 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 25.597.307 | 25.602.722 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 9.015.388 | 9.232.788 |
| Andre tilgodehavender..... | | 52.523 | 70.803 |
| Tilgodehavender..... | | 9.067.911 | 9.303.591 |
| Likvider..... | | 110.431 | 0 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 9.178.342 | 9.303.591 |
| AKTIVER..... | | 34.775.649 | 34.906.313 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud..... | | 11.190.240 | 10.633.008 |
| EGENKAPITAL..... | | 11.315.240 | 10.758.008 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 1.339.041 | 1.339.041 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE..... | | 1.339.041 | 1.339.041 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 16.043.999 | 16.618.891 |
| Pantebrev..... | | 4.361.000 | 4.361.000 |
| Depositum og forudbetalt leje..... | | 423.737 | 437.796 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 6 | 20.828.736 | 21.417.687 |
| Prioritetsgæld..... | | 567.225 | 559.558 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 0 | 398.446 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 20.580 | 64.866 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 0 | 8.257 |
| Selskabsskat..... | | 157.211 | 183.784 |
| Anden gæld..... | | 547.616 | 176.666 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 1.292.632 | 1.391.577 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 22.121.368 | 22.809.264 |
| PASSIVER..... | | 34.775.649 | 34.906.313 |
| Eventualposter mv. | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført overskud | I alt |
|---|----------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021..... | 125.000 | 10.633.007 | 10.758.007 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 557.233 | 557.233 |
| Egenkapital 31. december 2021..... | 125.000 | 11.190.240 | 11.315.240 |

NOTER

| | | | Note |
|---|--------------------------|---------------------|--------------------------|
| Personaleomkostninger | | | |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 1 | 1 | 1 |
| Løn og gager..... | 28.884 | 66.398 | |
| Pensioner..... | 0 | 631 | |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 381 | 393 | |
| | 29.265 | 67.422 | |
| Andre finansielle indtægter | | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder..... | 0 | 187.021 | 2 |
| | 0 | 187.021 | |
| Andre finansielle omkostninger | | | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 227.266 | 251.409 | 3 |
| | 227.266 | 251.409 | |
| Skat af årets resultat | | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 157.211 | 183.784 | 4 |
| | 157.211 | 183.784 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| | | Grunde og bygninger | 5 |
| Kostpris 1. januar 2021..... | | 19.516.171 | |
| Tilgang..... | | 34.935 | |
| Afgang..... | | -40.350 | |
| Kostpris 31. december 2021..... | | 19.510.756 | |
| Opskrivninger 1. januar 2021..... | | 6.086.551 | |
| Opskrivninger 31. december 2021..... | | 6.086.551 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..... | | 25.597.307 | |
| Tekstafsnit | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| | 31/12 2021 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
| | | | 31/12 2020 gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 16.611.224 | 567.225 | 14.381.225 |
| Pantebrev..... | 4.361.000 | 0 | 0 |
| Depositum og forudbetalt leje..... | 423.737 | 0 | 0 |
| | 21.395.961 | 567.225 | 14.381.225 |
| | | | 21.977.245 |

NOTER

Note

Eventualposter mv.

7

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

8

Til sikkerhed for pantebrevsgæld og gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2020 udgør 25.597 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Svanemosegårdsvej 17 ApS for 2021 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

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.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger 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.