

# **EJENDOMSSELSKABET SVANEMØLLEVEJ 25 ApS**

Stigaardsvej 2  
2900 Hellerup

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**01/07/2016**

---

**Morten Munch Johansen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET SVANEMØLLEVEJ 25 ApS  
Stigaardsvej 2  
2900 Hellerup

Telefonnummer: 70222060

CVR-nr: 29178267

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Svanemøllevej 25 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at virksomheden opfylder betingelserne herfor.

Hellerup, den 01/07/2016

## Direktion

Lars Vilhelm Munch Johansen

Morten Munch Johansen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive handels-, finansierings-, produktions- og rådgivningsvirksomhed samt erhvervelse af aktiver med henblik på udlejning.

## Væsentlige begivenheder i regnskabsåret

Der har ikke været nogen ekstraordinære begivenheder i regnskabsåret, der har haft væsentlig indflydelse på resultatet.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på kr. -284.784 er som forventet.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Selskabet har tilvalgt at medtage ledelsesberetningen fra regnskabsklasse C  
Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætningen er efter årsregnskabslovens §32 sammendraget i regnskabsposten "Bruttotab/Bruttofortjeneste" sammen med vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

**Skat af årets resultat**

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**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider.

Grunde og bygninger	20-40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

**Tilgodehavender**

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

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser 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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

**Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>440.247</b>	<b>925.967</b>
Personaleomkostninger .....	1	-497.530	-435.800
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-11.600	-11.600
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-68.883</b>	<b>478.567</b>
Andre finansielle indtægter .....	2	16.597	186.127
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-232.498	-261.765
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-284.784</b>	<b>402.929</b>
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-284.784</b>	<b>402.929</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-284.784	402.929
<b>I alt</b> .....		<b>-284.784</b>	<b>402.929</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		24.000.000	24.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		506.800	518.400
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>24.506.800</b>	<b>24.518.400</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>24.506.800</b>	<b>24.518.400</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		349.498	200.563
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		50.906	52.906
Andre tilgodehavender .....		6.840	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....		351.908	364.205
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>759.152</b>	<b>617.674</b>
Likvide beholdninger .....		1.986	2.450
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>761.138</b>	<b>620.124</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>25.267.938</b>	<b>25.138.524</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger .....		2.344.642	2.344.642
Øvrige reserver .....		-4.686.231	-4.686.231
Overført resultat .....		-6.456.147	-6.171.363
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>-8.672.736</b>	<b>-8.387.952</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		14.385.204	14.352.455
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>14.385.204</b>	<b>14.352.455</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		0	142.000
Gæld til banker .....		8.118.960	7.543.324
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		63.479	103.760
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		1.681.842	1.933.105
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		9.342.310	8.620.718
Skyldig selskabsskat .....		0	-2.800
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		348.879	112.322
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		0	721.592
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>19.555.470</b>	<b>19.174.021</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>33.940.674</b>	<b>33.526.476</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>25.267.938</b>	<b>25.138.524</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Løn og gager	482.306	415.476
Andre omkostninger til social sikring	2.960	4.704
Øvrige personaleomkostninger	12.264	15.620
	<b>497.530</b>	<b>435.800</b>

## 2. Andre finansielle indtægter

	2015 kr.	2014 kr.
Finansielle indtægter, øvrige	16.597	186.127
	<b>16.597</b>	<b>186.127</b>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Renteomkostninger, kreditinstitutter	172.940	193.838
Finansielle omkostninger, øvrige	59.558	54.843
	<b>232.498</b>	<b>248.681</b>

## 4. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for dagsværdi på investerings-aktiver kr.	Reserve for værdiregule- ring af sikrings-instrumenter kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	2.344.642	-4.686.231	-6.171.363	-8.387.952
Årets resultat	0	0	0	-284.784	-284.784
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>2.344.642</b>	<b>-4.686.231</b>	<b>-6.456.147</b>	<b>-8.672.736</b>

## **5. Oplysning om eventualforpligtelser**

Ingen.

## **6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.