

ANPARTSSELSKABET SVANEMØLLEGÅRDEN

Østbanegade 21
2100 København Ø

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

07/06/2016

Jesper Haxgart
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

ANPARTSSELSKABET SVANEMØLLEGÅRDEN

Østbanegade 21

2100 København Ø

Telefonnummer: 35272900

CVR-nr: 30085612

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44

2900 Hellerup

DK Danmark

CVR-nr: 33771231

P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Anpartsselskabet Svanemøllegården.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31/05/2016

Direktion

Marianne Kjær Stolt

Bestyrelse

Sven Halberg

Jørgen Troels Munk Levring

Preben Erik Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ANPARTSSELSKABET SVANEMØLLEGÅRDEN

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ANPARTSSELSKABET SVANEMØLLEGÅRDEN for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, 31/05/2016

Søren Ørjan Jensen
statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet driver virksomhed med udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse betragter årets resultat som tilfredsstillende under de givne markedsmæssige forudsætninger.

Værdiansættelse af ejendomme

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes selskabets investeringsejendomme til dagsværdi på balancetidspunktet. Dagsværdi af investeringsejendomme er værdiansat til t.kr. 37.508. Det er ledelsens vurdering at ejendommen er værdiansat forsvarligt og i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Virksomhedens forventede udvikling

Selskabets ledelse forventer i det kommende år et positivt resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændre de 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 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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

I driftsomkostninger indregnes ejendomsskatter, ejendomsforsikringer, samt vedligeholdelsesomkostninger.

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

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.

Moderselskabet og dattervirksomhederne er sambeskattede med deres søsterselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til skattemyndighederne.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdi er for udlejede restejerlejligheder fastsat til det dobbelte af seneste offentlige vurdering med et fradrag på 8 % for utidssvarende indretninger mv.

Dagsværdi for erhvervslejemål måles på baggrund af det forventede driftsoverskud og skønnet afkastrente på 5 %.

Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi netto".

Grundejernes Investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens §18b aktiveres og tilhørende forpligtelser i henhold til boligreguleringsloven indregnes som gældsforpligtelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, indregnes 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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Andre 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.
Nettoomsætning		2.209.525	1.946.564
Andre driftsindtægter		487.391	0
Ejendomsomkostninger		-1.235.976	-1.183.259
Bruttoresultat		1.460.940	763.305
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.418.161	2.112.000
Andre finansielle indtægter		1.025	3.181
Øvrige finansielle omkostninger	1	-191.338	-277.620
Ordinært resultat før skat		2.688.788	2.600.866
Skat af årets resultat	2	-481.800	-492.200
Årets resultat		2.206.988	2.108.666
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.206.988	2.108.666
I alt		2.206.988	2.108.666

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		37.508.500	40.596.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	37.508.500	40.596.000
Anlægsaktiver i alt		37.508.500	40.596.000
Andre tilgodehavender		365.941	262.237
Tilgodehavender i alt		365.941	262.237
Likvide beholdninger		468.596	779.732
Omsætningsaktiver i alt		834.537	1.041.969
Aktiver i alt		38.343.037	41.637.969

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		29.611.453	27.404.465
Egenkapital i alt	4	29.736.453	27.529.465
Hensættelse til udskudt skat		3.299.200	3.958.700
Hensatte forpligtelser i alt		3.299.200	3.958.700
Modtagne forudbetalinger fra kunder		710.700	479.689
Langfristede gældsforpligtelser i alt		710.700	479.689
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.384	62.208
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.400.000	9.572.607
Skyldig selskabsskat		1.141.300	35.300
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.596.684	9.670.115
Gældsforpligtelser i alt		5.307.384	10.149.804
Passiver i alt		38.343.037	41.637.969

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	191.338	277.620

2. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Refusion til/fra sambeskattede selskaber	1.141.300	35.300
Ændring af udskudt skat	-659.500	456.900
	<u>481.800</u>	<u>492.200</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	9.603.321
Tilgang	594.339
Afgang	-430.607
Kostpris ultimo	<u>9.767.053</u>
Opskrivninger primo	30.992.679
Årets opskrivning	1.418.161
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-4.669.393
Opskrivninger ultimo	<u>27.741.447</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>37.508.500</u>

Ved anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis er det nødvendigt at ledelsen foretager vurderinger og skøn samt opstiller forudsætninger for regnskabsmæssige værdier som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn. Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen, foretages hovedsageligt vedrørende dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

4. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	27.404.465	27.529.465
Årets resultat	0	2.206.988	2.206.988
Egenkapital ultimo	125.000	29.611.453	29.736.453

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Saldo på udvendig vedligeholdelseskonto (GI § 18b) vedrørende selskabets investeringsejendomme er negativ med kr. -855.084.

Der påhviler selskabet ikke-bogførte vedligeholdelsesforpligtelser for selskabets investeringsejendomme vedrørende indvendig vedligeholdelse jf. lejelovens §22 med kr. 263.572.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Aksel Møllers Have A/S, samt øvrige danske koncernforbundne selskaber. De koncernforbundne selskaber hæfter solidarisk for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for tredjemands mellemværende med pengeinstitut, er der givet pant i grunde og bygninger nom. t.kr. 5.123. I forbindelse med pantgivningen påhviler der selskabet en pantsætningsklausul, hvorefter der ikke kan gives pant i selskabets grunde og bygninger overfor tredjemand.

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Aksel Møllers Have A/S, København