

# **ANPARTSSELSKABET SVANEMØLLEGÅRDEN**

Østbanegade 21  
2100 København Ø

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

**31/05/2019**

---

**Marianne Kjær Stolt**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** ANPARTSSELSKABET SVANEMØLLEGÅRDEN  
Østbanegade 21  
2100 København Ø

Telefonnummer: 35272900

CVR-nr: 30085612

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor**

Hartzberg+  
Øster Allé 56, 1  
2100 København Ø  
DK Danmark

CVR-nr: 17250981

P-enhed: 1020818707

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31/05/2019

## **Direktion**

Marianne Kjær Stolt

## **Bestyrelse**

Sven Halberg

Jørgen Troels Munk Levring

Preben Erik Nielsen  
formand

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ANPARTSSELSKABET SVANEMØLLEGÅRDEN

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ANPARTSSELSKABET SVANEMØLLEGÅRDEN for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København Ø, 31/05/2019

Hans Peter Hartzberg , mne24818  
statsautoriseret revisor  
Hartzberg+  
CVR: 17250981

# 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 investeringsejendomme til dagsværdi på balancetidspunktet. Værdiansættelsen foretages med udgangspunkt i realiserede kontante salgspriser i de enkelte ejendomme eller mæglervurderinger af ejerlejligheder udbudt til salg.

Herfra trækkes et nedslag på p.t. 35 % (2017: 35%) på ejerlejligheder, som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for lejemål. En ændring af nedsalgsprocenten på 1 procentpoint ville medføre en ændring af værdiansættelsen på t.kr. 305 før skat.

Værdiansættelsen af butikker tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Den normale indtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Afkastprocenten er fast til 6,0% (2017: 5,1 - 5,5%).

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2018.

## 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.

## Regnskabsgrundlag

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet for 2018 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.

### 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

Ejerlejligheder til beboelse måles efterfølgende til dagsværdi på balancetidspunktet. Værdiansættelsen foretages med udgangspunkt i realiserede kontante salgspriser i de enkelte ejendomme eller mæglervurderinger af ejerlejligheder udbudt til salg. Herfra trækkes et nedslag på p.t. 35 % (2017: 35%) på ejerlejligheder, som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for lejemål. En ændring af nedslagsprocenten på 1 procentpoint ville medføre en ændring af værdiansættelsen på 305 t.kr. før skat.

Dagsværdi for erhvervslejemål måles på baggrund af det forventede driftsoverskud og skønnet afkastrente på 6,0% (2017: 5,1 - 5,5%).

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Op- og nedskrivninger til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

### 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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning .....		2.363.921	2.424.456
Andre driftsindtægter .....		2.796.499	18.072
Ejendomsomkostninger .....		-1.505.370	-1.140.599
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		325.000	5.350.000
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>3.980.050</b>	<b>6.651.929</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-58.338	-146.408
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>3.921.712</b>	<b>6.505.521</b>
Skat af årets resultat .....	2	-785.800	-1.360.000
<b>Årets resultat .....</b>		<b>3.135.912</b>	<b>5.145.521</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		20.000.000	0
Overført resultat .....		-16.864.088	5.145.521
<b>I alt .....</b>		<b>3.135.912</b>	<b>5.145.521</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		27.200.000	45.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>27.200.000</b>	<b>45.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>27.200.000</b>	<b>45.000.000</b>
Udbytte hos tilknyttede virksomheder .....		10.901.024	0
Andre tilgodehavender .....		190.338	499.209
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>11.091.362</b>	<b>499.209</b>
Likvide beholdninger .....		5.678.388	543.821
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>16.769.750</b>	<b>1.043.030</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>43.969.750</b>	<b>46.043.030</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		17.470.111	34.334.200
Forslag til udbytte .....		20.000.000	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>37.595.111</b>	<b>34.459.200</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		2.929.400	5.116.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.929.400</b>	<b>5.116.000</b>
Kreditinstitutter i øvrigt .....		0	2.439.691
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		334.253	798.565
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>334.253</b>	<b>3.238.256</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		0	181.758
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		57.500	181.980
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	2.763.624
Skyldig selskabsskat .....		2.972.400	79.300
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		81.086	22.912
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.110.986</b>	<b>3.229.574</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.445.239</b>	<b>6.467.830</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>43.969.750</b>	<b>46.043.030</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	34.334.199	0	34.459.199
Årets resultat .....	0	-16.864.088	20.000.000	3.135.912
Egenkapital, ultimo .....	125.000	17.470.111	20.000.000	37.595.111

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.302	93.089

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Refusion til/fra sambeskattede selskaber	2.972.400	79.300
Ændring af udskudt skat	-2.186.600	1.280.700
	785.800	1.360.000

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	9.901.334
Afgang i året	-2.791.797
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.109.537</b>
Opskrivninger primo	35.098.666
Årets opskrivning	325.000
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-15.333.203
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>20.090.463</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>27.200.000</b>

Værdiansættelsen af erhvervslejemål tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Den normale indtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Afkastprocenten er fastsat til 6,0%.

Ejerlejligheder til beboelse måles til dagsværdi på balancetidspunktet. Værdiansættelsen foretages med udgangspunkt i realiserede kontante salgspriser i de enkelte ejendomme eller mægler vurderinger af ejerlejligheder udbudt til salg.

#### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Saldo på udvendig vedligeholdelseskonto (GI § 18b) vedrørende selskabets investeringsejendomme er negativ med kr. -291.929.

Der påhviler selskabet ikke-bogførte vedligeholdelsesforpligtelser for selskabets investeringsejendomme vedrørende indvendig vedligeholdelse jf. lejelovens §22 med kr. 272.658 (2017: 314.889).

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Leraco ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

#### 5. 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.

Af de likvide midler er kr. 5,4 mio. bundet på skødekonto, indtil salget af selskabets ejendom er tilendebragt.

#### 6. 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

#### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0