

# **Svanevej 6 ApS**

## **Årsrapport 2020 - 21**

**CVR: 31274885**

**01.07.2020 – 30.06.2021**

**SANKT JAKOBS GADE 18 ST.TV, 2100 KØBENHAVN Ø**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den: 24 november 2021

---

Dirigent: Henrik Homilius

# INDHOLD

<b>PÅTEGNINGER</b>	<b>3</b>
Ledelsespåtegning.....	3
Erklæring om udvidet gennemgang.....	4
<b>LEDELSESBERETNING MV.</b>	<b>6</b>
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
<b>ÅRSREGNSKAB</b>	<b>8</b>
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12
Noter.....	13
Noter.....	14

# LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Svanevej 6 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omfatter.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 24.11.2021

## DIREKTION

---

Henrik Homilius

# ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Svanevej 6 ApS

### KONKLUSION

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Svanevej 6 ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### GRUNDLAG FOR KONKLUSION

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

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 DEN UDVIDEDE GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

# ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Aarhus N, den 24/11-2021

DLBR Revision

Godkendt revisionsanpartsselskab

CVR nr. 32451195

---

Jens Faurholt

Registreret revisor

mne33755

# SELSKABSOPLYSNINGER

## **SELSKABET**

Henrik Homilius ApS  
Sankt Jakobs Gade 18 st.tv  
2100 København Ø

CVR-nr.: 31274885  
Stiftet: 14-01-2008  
Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.07 - 30.06

## **DIREKTION**

Henrik Homilius

## **REVISOR**

DLBR Revision  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
Agro Food Park 13  
8200 Aarhus N

## **PENGEINSTITUT**

Nordea  
Vesterbrogade 8  
1620 København V

# LEDELSESBERETNING

## **VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER**

Virksomhedens aktiviteter er udlejning og investering i værdipapirer.

## **UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

# RESULTATOPGØRELSE

	2020/21	2019/20
NOTE	KR.	KR.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.307.166</b>	<b>2.281.800</b>
Finansielle indtægter	260.000	11.087
Finansielle omkostninger	-5.375.149	-1.974.422
Værdiændring investeringsejendomme	11.746.607	1.475.508
<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>8.938.624</b>	<b>1.793.973</b>
Skat af årets resultat	-1.905.000	-380.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>7.033.624</b>	<b>1.413.973</b>
<b>Resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte	56.500	0
Overført resultat	6.977.124	1.413.973
<b>Disponering i alt</b>	<b>7.033.624</b>	<b>1.413.973</b>



# BALANCE

		2020/21	2019/20
NOTE		KR.	KR.
	<b>Aktiver</b>		
220	Investeringsejendomme	58.000.000	46.000.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>58.000.000</b>	<b>46.000.000</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>58.000.000</b>	<b>46.000.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	113.212	221.011
	Periodeafgrænsningsposter	21.835	27.067
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>135.047</b>	<b>248.078</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.720.000	1.320.000
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>2.720.000</b>	<b>1.320.000</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>2.855.047</b>	<b>1.568.078</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>60.855.047</b>	<b>47.568.078</b>

# BALANCE

		2020/21	2019/20
NOTE		KR.	KR.
	<b>Passiver</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overkurs ved emission	35.000	35.000
	Overført resultat	14.250.918	7.273.793
	Foreslået udbytte	56.500	0
	<b>Egenkapital</b>	<b>14.467.418</b>	<b>7.433.793</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.935.000	1.030.000
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>2.935.000</b>	<b>1.030.000</b>
525	Gæld til kreditinstitutter	40.862.643	36.873.483
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>40.862.643</b>	<b>36.873.483</b>
565	Gæld til kreditinstitutter	1.091.856	933.600
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.245	19.238
	Anden gæld, herunder skyldige skatter mv.	1.495.885	1.277.963
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.589.986</b>	<b>2.230.801</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>43.452.629</b>	<b>39.104.284</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>60.855.047</b>	<b>47.568.078</b>
675	<b>Eventualforpligtelser mv.</b>		
680	<b>Pantsætning og sikkerhedsstillelse</b>		
700	<b>Anvendt regnskabspraksis</b>		

# EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Primo	125.000	35.000	7.273.793	0	7.433.793
Forslag til resultatdisponering			6.977.124	56.500	7.033.624
Udbetalt udbytte			0	0	0
<b>Ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>35.000</b>	<b>14.250.918</b>	<b>56.500</b>	<b>14.467.418</b>

# NOTER

	2020/21	2019/20
	KR.	KR.
<b>35 PERSONALEOMKOSTNINGER</b>		
Antal heltidsbeskæftigede	0	0

# NOTER

## 220 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Grunde & bygninger
Kostpris, primo	38.632.844
Tilgang i året	253.393
Afgang i året	0
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>38.886.237</b>
Opskrivning, primo	7.367.156
Opskrivning tilbageført	0
Årets opskrivning	11.746.607
<b>Opskrivning, ultimo</b>	<b>19.113.763</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>58.000.000</b>

# NOTER

	2020/21	2019/20
	KR.	KR.
<b>525 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER</b>		
Realkreditinstitutter	-28.862.643	-24.873.483
Pante- og gældsbreve	-12.000.000	-12.000.000
<b>Gæld til kreditinstitutter</b>	<b>-40.862.643</b>	<b>-36.873.483</b>

Deraf forfalder kr. 37.156.518 til betaling efter 5 år.

<b>565 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER</b>		
Realkreditinstitutter	-900.364	-734.693
Pengeinstitutter	-191.492	-198.907
<b>Gæld til kreditinstitutter</b>	<b>-1.091.856</b>	<b>-933.600</b>

# NOTER

## 675 EVENTUALFORPLIGTELSE MV.

Der er ingen eventualforpligtelser.

## 680 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på tkr. 29.763, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør tkr. 58.000.

# NOTER

## 700 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 1. juli 2020 - 30. juni 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis generelt og for relevante poster er følgende:

## RESULTATOPGØRELSE

### BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, Nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### NETTOOMSÆTNING

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligehold, energi, regnskabsudarbejdelse m.m., der vedrører regnskabsåret.

## BALANCEN

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme indregnes til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi i henhold til årsregnskabsloven § 38. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkast baseret beregningsmodel. Det årlige afkast opgøres på baggrund af de faktiske lejeaftaler og realiserede omkostninger. Dagsværdien for investeringsejendommen vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et afkastningskrav på 4 %.

### PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle 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.