



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Svanemøllevej 2 ApS

c/o Innovation & Co. ApS, Strandvejen 327, 2930 Klampenborg

CVR-nr. 32 32 09 61

## Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / .

---

Ole van der Heide  
Dirigent



## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Svanemøllevej 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 29. august 2016

### **Direktion**

Ole van der Heide



## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til anpartshaverne i Svanemøllevej 2 ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Svanemøllevej 2 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 revisionshandlinger 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 selskabets 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 selskabets 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.



## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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, den 29. august 2016

### Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Anders Ingemann Hansen

statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Svanemøllevej 2 ApS c/o Innovation & Co. ApS Strandvejen 327 2930 Klampenborg
	CVR-nr.: 32 32 09 61
	Stiftet: 26. januar 2011
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
	6. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Ole van der Heide
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter er at eje, drive og administrere ejendommen Svanemøllevej 2, 2100 København Ø.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Der forventes også et positivt resultat for det komende regnskabsår.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>366.263</b>	<b>170.789</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-129.400	-129.400
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>236.863</b>	<b>41.389</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	34.546	27.734
Øvrige finansielle omkostninger	-85.926	-101.008
<b>Resultat før skat</b>	<b>185.483</b>	<b>-31.885</b>
1 Skat af årets resultat	-69.274	-22.916
<b>Årets resultat</b>	<b>116.209</b>	<b>-54.801</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	116.209	0
Disponeret fra overført resultat	0	-54.801
<b>Disponeret i alt</b>	<b>116.209</b>	<b>-54.801</b>





## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	<u>7.277.517</u>	<u>7.406.917</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.277.517</u>	<u>7.406.917</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.277.517</u></b>	<b><u>7.406.917</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	980.890	769.260
Periodeafgrænsningsposter	<u>10.003</u>	<u>9.633</u>
Tilgodehavender i alt	<u>990.893</u>	<u>778.893</u>
Likvide beholdninger	<u>99.039</u>	<u>49.185</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.089.932</u></b>	<b><u>828.078</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.367.449</u></b>	<b><u>8.234.995</u></b>



## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	80.000	80.000
4 Overført resultat	1.697.948	1.581.739
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.777.948</b>	<b>1.661.739</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	6.347.000	6.347.000
Deposita	106.750	106.750
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.453.750	6.453.750
Selskabsskat	69.274	22.916
Anden gæld	26.021	96.590
Periodeafgrænsningsposter	40.456	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	135.751	119.506
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.589.501</b>	<b>6.573.256</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.367.449</b>	<b>8.234.995</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		



## Noter

---

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	69.274	22.916
	<b><u>69.274</u></b>	<b><u>22.916</u></b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli 2015	8.000.000	8.000.000
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<b><u>8.000.000</u></b>	<b><u>8.000.000</u></b>
Afskrivninger 1. juli 2015	-593.083	-463.683
Årets afskrivninger	-129.400	-129.400
<b>Afskrivninger 30. juni 2016</b>	<b><u>-722.483</u></b>	<b><u>-593.083</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u>7.277.517</u></b>	<b><u>7.406.917</u></b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	80.000	80.000
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2015	1.581.739	1.636.540
Årets overførte resultat	116.209	-54.801
	<b><u>1.697.948</u></b>	<b><u>1.581.739</u></b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.347.000	6.347.000
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b><u>6.347.000</u></b>	<b><u>6.347.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	5.300.000	5.600.000



## Noter

---

### 6. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.347 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 7.277 t.kr.

### 7. **Eventualposter**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Asterisk & Co. ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabs-skat.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Svanemøllevej 2 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede 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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning med fradrag af driftsomkostninger for ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning i form af indtægter ved udlejning, indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en kostpris på under 12.900 kr. pr.enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender 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 for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut måles til nominel restgæld.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Ole van der Heide

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-319539463168

IP: 62.135.251.157

05-09-2016 kl. 16:59:51 UTC

NEM ID 

## Anders Ingemann Hansen

statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:97239980

IP: 212.98.75.202

06-09-2016 kl. 06:17:49 UTC

NEM ID 

## Ole van der Heide

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-319539463168

IP: 62.135.251.157

06-09-2016 kl. 06:42:46 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: A7Q03-JBH62-YP5EK-GYSN1-3BICO-4LH7B

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>