

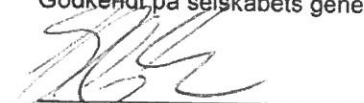
**Svanestræde 2 ApS
Ordrupvej 114, 2. Postboks 127
2920 Charlottenlund**

Årsrapport

1. januar 2015 til 31. december 2015

CVR-nr. 33754450

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6/19 2016


Hans Christian Holm
Dirigent

TimeVision Frederiksberg
Godkendt Revisionsaktieselskab
Falkoner Allé 1, 3.
DK-2000 Frederiksberg

Telefon: +45 3888 0824
Telefax: +45 3888 0855
Mail: tv.frederiksberg@time.dk

CVR-nr.: 31 94 35 82
Bank: 5470 1728893
Web: www.timevision.dk

Frederiksberg - Brøndby - Slagelse
Member of IEC - www.iecnet.net

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæringer	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Andre noteoplysninger	14

Selskab Svanestræde 2 ApS
Ordrupvej 114, 2.
Postboks 127
2920 Charlottenlund
CVR-nr.: 33754450

Direktion John Kirketerp Jensen Hans Christian Holm

Revisor TimeVision Frederiksberg
Godkendt Revisionsaktieselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2015 til 31. december 2015 for Svanestræde 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 11. marts 2016

Direktionen:


John Kirketerp Jensen


Hans Christian Holm

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Svanestræde 2 ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Svanestræde 2 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

Frederiksberg, den 11. marts 2016

TimeVision Frederiksberg

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR. nr.: 31 94 35 82



Henning Jensen
Registreret Revisor

Generelt

Årsregnskabet er aflagt med henblik på at give et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Regnskabsklasse

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

Indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den foregående regnskabsperiode.

Generelle indregningsmetoder

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Ledelsen har i overensstemmelse med årsregnskabsloven valgt at sammendrage en række regnskabsposter i regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning reduceret med vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning, indtægtskriterier

Nettoomsætningen omfatter indtægt fra udlejningsejendommen.

Værdiregulering af investeringsejendomme foretages over resultatopgørelsen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til udlejningsejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsfremmende omkostninger og administrationsomkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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 i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår følgende indtægter og udgifter:

Diskonteringsfaktoren er fastsat i intervallet 8,0 - 9,0.

Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommens drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

Tilgodehavender

Tilgodehavender samt eventuelt ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til amortiseret kostpris. For kortfristede tilgodehavender svarer dette normalt til den pålydende værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Realkreditgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Forskellen indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristet gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nettorealisationsværdi.

Modtagne forudbetalinger

Modtagne forudbetalinger omfatter forudbetaling af leje fra lejere.

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 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 %.

Resultatopgørelse

	2015 DKK	2014 DKK
Perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015		
Bruttofortjeneste	201.409	208.738
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-145.281	700.000
Resultat før finansielle poster	56.128	908.738
Andre finansielle indtægter	378.968	0
1 Andre finansielle omkostninger	-105.395	-37.105
Resultat før skat	329.701	871.633
Skat af årets resultat	-78.769	-187.430
Årets resultat	250.932	684.203
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	250.931	684.203
Forslag til resultatdisponering i alt	250.931	684.203

Balance

	2015 DKK	2014 DKK
Aktiver pr. 31. december 2015		
Investeringsejendomme	2.900.000	2.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2.900.000	2.600.000
<hr/>		
Anlægsaktiver i alt	2.900.000	2.600.000
<hr/>		
Tilgodehavender for salg og tjenesteydelser	1.950	8.927
Periodeafgrænsningsposter	7.375	0
Tilgodehavender i alt	9.325	8.927
Likvide beholdninger	299.986	215.462
<hr/>		
Omsætningsaktiver i alt	309.311	224.389
<hr/>		
Aktiver i alt	3.209.311	2.824.389

Balance

	2015 DKK	2014 DKK
Passiver pr. 31. december 2015		
2 Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	1.185.360	934.429
Egenkapital i alt	1.265.360	1.014.429
Hensættelser til udskudt skat	227.672	235.783
Hensatte forpligtelser i alt	227.672	235.783
Ansvarlig lånekapital	220.000	220.000
Prioritetsgæld	1.089.141	935.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	151.095	169.717
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.460.236	1.324.717
Andel af langfristet gæld der forfalder inden for 1 år	117.579	110.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.332	29.083
Selskabsskat	90.008	0
Anden gæld	19.176	11.027
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.948	99.350
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	256.043	249.460
Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	1.943.951	1.809.960
Passiver i alt	3.209.311	2.824.389

2015
DKK2014
DKK**Egenkapitalændringer**

Egenkapital primo	1.014.429	330.226
Overført resultat	250.931	684.203

Egenkapital i alt	1.265.360	1.014.429
--------------------------	------------------	------------------

Specifikation af egenkapitalen

Virksomhedskapital, primo	80.000	80.000
Virksomhedskapital i alt	80.000	80.000

Overført resultat, primo	934.429	250.226
Overført via resultatdisponering	250.931	684.203
Overført resultat i alt	1.185.360	934.429

Egenkapital i alt	1.265.360	1.014.429
--------------------------	------------------	------------------

2015
DKK

2014
DKK

1 Andre finansielle omkostninger

Renter, pengeinstitutter	5.852	0
Renter, periodiseret	0	1.296
Renter, associerede selskaber	18.605	11.405
Renter, realkreditlån	77.810	24.404
Restskattetillæg til selskabsskat	3.128	0
Andre finansielle omkostninger i alt	105.395	37.105

2 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	80.000	80.000
Virksomhedskapital i alt	80.000	80.000

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

3 Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede del af gældsforpligtelser forfalder DKK 601.367 efter 5 år.

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom. Investerings-ejendommen omfatter erhverv og bolig.

Usikkerhed om måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi svarende til markedsværdi. Æn-dringer foretages i det omfang markedsværdien ændre sig.

Eventualforpligtelser

Ingen

Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

I selskabets ejendom er der tinglyst ejerpantebrev på kr. 1.250.000 til sikkerhed for realkredit lånet.