

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

CVR-nr: 33 75 44 50

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31 /5 2017

Hans Christian Holm

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Svanestræde 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 1/5 2017

Direktion

John Kirketerp Jensen

Hans Christian Holm

Til kapitalejerne i Svanestræde 2 ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Svanestræde 2 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi er valgt med henblik på at udføre udvidet gennemgang af årsregnskabet for Svanestræde 2 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 1/5 2017

TimeVision Frederiksberg
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 31943582

Henning Jensen
Registreret Revisor

Selskabet

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

CVR-nr.: 33 75 44 50
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

John Kirketerp Jensen
Hans Christian Holm

Revisor

TimeVision Frederiksberg
Godkendt Revisionsaktieselskab
Falkoner Allé 1, 6.
2000 Frederiksberg

GENERELT

Årsregnskabet for Svanestræde 2 ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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 for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning reduceret med investeringsejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringssejendommens driftsomkostninger

Investeringssejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Diskonteringsfaktoren er beregnet efter mægler markeds update februar 2017 som pt. andrager 8,0-9,0% og under hensyntagen til markedslejeværdien..

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings-ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til kursværdi. Forskellen indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristet gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger

Modtagne forudbetalinger omfatter forudbetalinger af leje fra lejere.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016 DKK	2015 DKK
BRUTTORESULTAT	558.071	208.681
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-132.000	-145.281
Andre finansielle indtægter	0	378.968
Andre finansielle omkostninger	-67.961	-112.668
	358.110	329.700
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	358.110	329.700
Skat af årets resultat	-79.173	-78.769
	278.937	250.931
ÅRETS RESULTAT	278.937	250.931
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	278.937	250.931
DISPONERET I ALT	278.937	250.931

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger.....	2.900.000	2.900.000
Materielle anlægsaktiver	2.900.000	2.900.000
ANLÆGSAKTIVER	2.900.000	2.900.000
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	891	1.952
Andre tilgodehavender	39.888	0
Periodeafgrænsningsposter.....	0	7.375
Tilgodehavender	40.779	9.327
Likvide beholdninger	247.432	299.985
OMSÆTNINGSAKTIVER	288.211	309.312
AKTIVER	3.188.211	3.209.312

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016 DKK	2015 DKK
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat	1.464.296	1.185.360
3 EGENKAPITAL	1.544.296	1.265.360
Hensættelse til udskudt skat	211.364	227.672
HENSATTE FORPLIGTELSER	211.364	227.672
Ansvarlig lånekapital.....	0	220.000
Kreditinstitutter	994.459	1.089.142
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	37.445	12.146
Deposita.....	144.587	138.949
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.176.491	1.460.237
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	119.300	117.579
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.351	26.332
Selskabsskat	99.409	90.008
Anden gæld	0	19.176
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	0	2.948
Kortfristede gældsforpligtelser	256.060	256.043
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.432.551	1.716.280
PASSIVER	3.188.211	3.209.312
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

2016
DKK

2015
DKK

1 Usikkerhed ved indregning og måling

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

2 Selskabets hovedaktivitet

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommen omfatter erhverv og bolig.

3 Egenkapital

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital.....	80.000	0	80.000
Overført resultat	1.185.359	278.937	1.464.296
	<u>1.265.359</u>	<u>278.937</u>	<u>1.544.296</u>

Aktiekapitalen er fordelt således:

80 x anparter á nom 1.000.....		80.000
		<u>80.000</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	1.113.759	119.300	477.699
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	37.445	0	0
Deposita.....	144.587	0	0
	<u>1.295.791</u>	<u>119.300</u>	<u>477.699</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

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.”

John Kirketerp Jensen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-661590656820

IP: 131.164.237.146

2017-06-14 09:55:30Z

NEM ID 

Hans Christian Holm (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-373224538723

IP: 80.197.104.182

2017-06-14 13:24:09Z

NEM ID 

Henning Jensen (CVR valideret)

Godkendt revisor

Serienummer: CVR:31943582-RID:1238576548080

IP: 87.116.31.253

2017-06-14 13:53:43Z

NEM ID 

Hans Christian Holm (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-373224538723

IP: 91.215.162.220

2017-06-15 06:17:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1A04N-00P18-FCNMY-SE4AT-MHDWQ-VSWQM

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>. 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>