

*Svanestræde 2 ApS
Vilvordevej 3
2920 Charlottenlund*

CVR-nr: 33 75 44 50

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2017*

Penneo dokumentnøgle: 27B8U-50DMQ-E4YXC-1NAX1-POFDI-3H4T6

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12/6 2018

Hans Christian Holm

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 12/6 2018

Direktion

John Kirketerp Jensen

Hans Christian Holm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Svanestræde 2 ApS
Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Svanestræde 2 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017. 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS 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.

Frederiksberg, den 12/6 2018

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38267132

Henning Jensen
Registreret Revisor
mne623

Selskabet

Svanestræde 2 ApS
Vilvordevej 3
2920 Charlottenlund

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

Direktion

John Kirketerp Jensen
Hans Christian Holm

Revisor

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Falkoner Allé 1, 6.
2000 Frederiksberg

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendomme omfatter erhverv og bolig

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Selskabet har i december 2017 tilkøbt ejendommen Poppelgårdsvej 11-13, 2860 Søborg.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

GENERELT

Årsregnskabet for Svanestræde 2 ApS for 2017 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 oprindeligt til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Diskonteringsfaktoren er beregnet efter mægler markeds update februar 2018 som for ejendommen Svanestræde 2 pt. andrager 8,25% og under hensyntagen til markedslejeværdien.

Ejendommen Poppelgårdsvej 11-13 er optaget til kostpris da den er nyanskaffet og svarer til dagsværdien.

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.

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 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til kursværdi. For skellen 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 2017

	2017 DKK	2016 DKK
BRUTTORESULTAT	305.246	558.071
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	305.246	558.071
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-132.000
DRIFTSRESULTAT	305.246	426.071
Andre finansielle indtægter	9.292	0
Andre finansielle omkostninger	-113.080	-67.961
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	201.458	358.110
Skat af årets resultat	-44.720	-79.173
ÅRETS RESULTAT	156.738	278.937
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	156.738	278.937
DISPONERET I ALT	156.738	278.937

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger.....	21.412.060	2.900.000
Materielle anlægsaktiver	21.412.060	2.900.000
ANLÆGSAKTIVER	21.412.060	2.900.000
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	6.683	891
Andre tilgodehavender	629.449	39.888
Tilgodehavender	636.132	40.779
Likvide beholdninger	68.988	247.432
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	705.120	288.211
AKTIVER	22.117.180	3.188.211

	2017 DKK	2016 DKK
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat	1.621.035	1.464.296
2 EGENKAPITAL	1.701.035	1.544.296
Hensættelse til udskudt skat	224.096	211.364
HENSATTE FORPLIGTELSER	224.096	211.364
Kreditinstitutter	11.893.231	994.459
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	20.224	37.445
Deposita.....	402.086	144.587
Periodeafgrænsningsposter.....	40.000	0
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	12.355.541	1.176.491
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	121.045	119.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.434	37.351
Gæld til associerede virksomheder.....	7.530.666	0
Selskabsskat	18.546	99.409
Anden gæld	116.817	0
Kortfristede gældsforpligtelser	7.836.508	256.060
GÆLDSFORPLIGTELSER	20.192.049	1.432.551
PASSIVER	22.117.180	3.188.211
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

2017
 DKK

 2016
 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 Egenkapital

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital.....	80.000	0	80.000
Overført resultat	1.464.297	156.738	1.621.035
	<u>1.544.297</u>	<u>156.738</u>	<u>1.701.035</u>

Aktiekapitalen er fordelt således:

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

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	12.014.276	121.045	11.012.898
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	20.224	0	0
Deposita.....	402.086	0	402.086
Periodeafgrænsningsposter.....	40.000	0	0
	<u>12.476.586</u>	<u>121.045</u>	<u>11.414.984</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom Svanestræde 2 er der tinglyst ejerpantebrev på kr. 1.250.000 til sikkerhed for realkredit lånet.

I selskabets ejendom Poppelgårdsvej 11-13 er der tinglyst realkreditpantebrev på kr. 14.000.000 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.”

Hans Christian Holm (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-373224538723

IP: 91.215.162.220

2018-06-13 15:32:48Z

NEM ID 

John Kirketerp Jensen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-661590656820

IP: 131.164.237.146

2018-06-15 10:43:43Z

NEM ID 

Henning Jensen (CVR valideret)

Godkendt revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:16627207

IP: 87.116.31.253

2018-06-15 10:53:56Z

NEM ID 

Hans Christian Holm (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-373224538723

IP: 91.215.162.220

2018-06-15 12:14:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 27B8U-50DMQ-E4YXC-1NAX1-POFDI-3H4TG

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>