

*Svanestræde 2 ApS  
Vilvordevej 3  
2920 Charlottenlund*

*CVR-nr: 33 75 44 50*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2018*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21/5 2019

---

Dirigent

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 23/4 2019

### **Direktion**

John Kirketerp Jensen

Hans Christian Holm

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

**Til kapitalejerne i Svanestræde 2 ApS****Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Svanestræde 2 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

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. 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### **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.

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 23/4 2019

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.

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.

Årsregnskabet for Svanestræde 2 ApS for 2018 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.

### **Investeringsejendommens driftsomkostninger**

Investeringsejendommens 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**

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

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

Investeringsjendomme måles oprindeligt til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Diskonteringsfaktoren er beregnet efter mægler markeds update 4. kvartal 2018 som for ejendommen Svanestræde 2 pt. andrager 9,0% og for ejendommen Poppelgårdsvej 11-13 pt. andrager 6,75% under hensyntagen til markedslejeværdien.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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. 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 2018

	2018 DKK	2017 DKK
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>1.109.848</b>	<b>305.246</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>1.109.848</b>	<b>305.246</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-242.060	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>867.788</b>	<b>305.246</b>
Andre finansielle indtægter .....	11.885	9.292
Andre finansielle omkostninger .....	-315.103	-113.080
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>564.570</b>	<b>201.458</b>
Skat af årets resultat .....	-146.307	-44.720
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>418.263</b>	<b>156.738</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	418.263	156.738
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>418.263</b>	<b>156.738</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
AKTIVER

	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger.....	21.200.000	21.412.060
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>21.200.000</b>	<b>21.412.060</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>21.200.000</b>	<b>21.412.060</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	55.104	6.683
Selskabsskat .....	498	0
Andre tilgodehavender .....	341.834	629.449
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>397.436</b>	<b>636.132</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>1.290.149</b>	<b>68.988</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>1.687.585</b>	<b>705.120</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>22.887.585</b>	<b>22.117.180</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
PASSIVER

	2018 DKK	2017 DKK
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger .....	507.057	0
Overført resultat .....	1.532.241	1.621.035
<b>1 EGENKAPITAL .....</b>	<b>2.119.298</b>	<b>1.701.035</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	340.901	224.096
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>340.901</b>	<b>224.096</b>
Kreditinstitutter .....	11.754.163	11.893.231
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	5.750	20.224
Deposita.....	575.655	402.086
Gæld til associerede virksomheder.....	7.595.323	7.530.666
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>19.930.891</b>	<b>19.846.207</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	135.004	121.045
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	121.521	49.434
Selskabsskat .....	0	18.546
Anden gæld .....	214.026	116.817
Periodeafgrænsningsposter.....	25.944	40.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>496.495</b>	<b>345.842</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>20.427.386</b>	<b>20.192.049</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>22.887.585</b>	<b>22.117.180</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til re- sultatdisponere- ring	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	80.000	0	0	80.000
Reserve for opskrivninger .....	0	507.057	0	507.057
Overført resultat .....	1.621.035	0	-88.794	1.532.241
	<u>1.701.035</u>	<u>507.057</u>	<u>-88.794</u>	<u>2.119.298</u>

Aktiekapitalen er fordelt således:

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

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter .....	11.889.167	135.004	10.340.609
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	5.750	0	0
Deposita.....	575.655	0	575.655
Gæld til associerede virksomheder.....	7.595.323	0	0
	<u>20.065.895</u>	<u>135.004</u>	<u>10.916.264</u>

**3 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.”

## John Kirketerp Jensen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-661590656820

IP: 176.23.xxx.xxx

2019-05-22 06:48:29Z

NEM ID 

## Hans Christian Holm (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-373224538723

IP: 91.215.xxx.xxx

2019-05-22 07:28:15Z

NEM ID 

## Henning Jensen (CVR valideret)

Godkendt revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:16627207

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-05-22 08:09:54Z

NEM ID 

## Hans Christian Holm (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-373224538723

IP: 91.215.xxx.xxx

2019-05-22 14:28:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: USJOE-HOMOE-HTQXD-NADWP-THYVO-EFNTJ

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>