

Svekad ApS

Østergade 26A, 1100 København K

CVR-nr. 35 53 29 35

Årsrapport for tiden 1/7 2023 - 30/6 2024

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 19/9 2024.

Dirigent
Sebastian Vestergaard

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er, at eje aktier og anparter, investering i andre selskaber, formueforvaltning og anden formuepleje.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2023/24.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 1/7 2023 - 30/6 2024 for Svekad ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 19. september 2024

Direktion

Sebastian Vestergaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Svekad ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Svekad ApS for regnskabsåret 1/7 2023 - 30/6 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 30/6 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/7 2023 - 30/6 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for 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.

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 væsentlig 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.

Rødovre, den 19. september 2024

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre
CVR-nr. 37 99 96 87

Kasper Kjærsgaard
registreret revisor
mne34537

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Regnskabet aflægges i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab består af nettoomsætning modregnet andre eksterne omkostninger.

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renter realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer indregnes til statusdagens kursværdi.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Værdiansættelse af investeringsejendommen sker til dagsværdi. Dagsværdi er opgjort efter en afkastmodel, og er skønnet fastsat med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter indgåede lejekontrakter, forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode), forventede omkostninger til istandsættelse ved fraflytning mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til statusdagens kursværdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kurs.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for tiden 1/7 2023 - 30/6 2024

Note	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Indtægter		
	Bruttofortjeneste	-192.925 762.088
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0 0</u>
	Resultat før finansiering	-192.925 762.088
	Værdiregulering aktier	23.236.117 -1.125.013
	Renteindtægter	506.770 285.355
	Renteudgifter	<u>-120.057 -184.692</u>
	Resultat før skat	23.429.905 -262.262
2	Beregnede skatter	<u>-43.082 -119.438</u>
	Årets resultat	<u>23.386.823 -381.700</u>
Resultatdisponering		
	Overført til næste år	23.264.823 -381.700
	Udbytte	<u>122.000 0</u>
	23.386.823	<u>-381.700</u>

Balance pr. 30/6 2024

Note		30/6 2024	30/6 2023
		kr.	kr.
	AKTIVER		
	Andre værdipapirer	<u>51.580.220</u>	<u>28.344.103</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>51.580.220</u>	<u>28.344.103</u>
	Investeringsejendomme	<u>13.023.938</u>	<u>13.023.938</u>
3	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.023.938</u>	<u>13.023.938</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>64.604.158</u>	<u>41.368.041</u>
2	Udskudt skatteaktiv	88.852	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	3.000
	Øvrige tilgodehavender	<u>4.069</u>	<u>6.892.956</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>92.921</u>	<u>6.895.956</u>
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>4.539.411</u>	<u>4.631.380</u>
	Værdipapirer i alt	<u>4.539.411</u>	<u>4.631.380</u>
	Bankindestående	<u>7.029.464</u>	<u>5.186</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>7.029.464</u>	<u>5.186</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>11.661.796</u>	<u>11.532.522</u>
	Aktiver i alt	<u><u>76.265.954</u></u>	<u><u>52.900.563</u></u>

Balance pr. 30/6 2024

Note	30/6 2024	30/6 2023
	kr.	kr.
PASSIVER		
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført til næste år	65.531.558	42.266.735
Afsat udbytte	122.000	0
Egenkapital i alt	<u>65.733.558</u>	<u>42.346.735</u>
Skyldig selskabsskat	98.934	119.438
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	10.305.000	10.305.000
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.403.934</u>	<u>10.424.438</u>
5 Kortfristet andel af langfristet gæld	0	0
Bankgæld	0	277
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	128.462	129.113
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>128.462</u>	<u>129.390</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>10.532.396</u>	<u>10.553.828</u>
Passiver i alt	<u>76.265.954</u>	<u>52.900.563</u>
6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	131.934	119.438
Udskudt skat, regulering	<u>-88.852</u>	<u>0</u>
	<u>43.082</u>	<u>119.438</u>
Det samlede udskudte skatteaktiv andrager	<u>88.852</u>	<u>0</u>
3 Anlægsaktiver		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/7 2023		13.023.938
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 30/6 2024		<u>13.023.938</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/7 2023		0
Opskrivninger i året		0
Nedskrivninger i året		<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 30/6 2024		<u>0</u>
Bogført værdi pr. 30/6 2024		<u>13.023.938</u>

Der er anvendt et afkastkrav på 2,56 procent, som er vurderet at være standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoint højere, ville værdien have været kr. 11.864.769, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -1.159.169, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoint lavere, ville værdien have været kr. 14.432.900 hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 1.408.962.

Afkastkravet afviger fra den generelle standard, men beskaffenhed og beliggenhed for ejendommen gør at ledelsen vurderer, at det anvendte afkastkrav er retvisende.

4 Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede værdipapirer
Dagsværdi ultimo	4.539.411
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>416.782</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag 24/25	Restgæld	Restgæld efter 5 år
Selskabsskat	<u>0</u>	98.934	0
Realkredit	<u>0</u>	<u>10.305.000</u>	<u>10.305.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>0</u>	<u>10.403.934</u>	<u>10.305.000</u>

6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Der er tinglyst følgende pant for Ejendommen Esplanaden 26,1:

Totalkredit A/S, realkreditpantebrev	10.305.000
Svekad ApS, ejerpantebrev	2.760.000
Ejerforeningen Esplanaden 26-28, andet pantebrev	<u>15.000</u>
Samlet tinglyst pant	<u>13.080.000</u>

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, udover dem der fremgår af årsrapporten.

PENNEO

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

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

Sebastian Vestergaard

Direktør

Serienummer: ffd09572-2c73-404d-a415-845d8194796c

IP: 62.242.xxx.xxx

2024-09-22 13:32:32 UTC



Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

Serienummer: 93f19615-8e8f-4260-9003-989d0f3dfe1c

IP: 80.198.xxx.xxx

2024-09-23 08:03:35 UTC



Sebastian Vestergaard

Dirigent

Serienummer: ffd09572-2c73-404d-a415-845d8194796c

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-09-24 08:24:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: FQMEW-BP7FU-EEX0N-0Z1OP-K06OF-5FACK

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 tidsstempelt 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/validator**