

**SWAN DANICA PROPERTIES APS**

**CVR NR. 37 35 49 45**

**SANKT IBS ALLE 69  
2630 TAASTRUP**

**ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN  
1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022**

**6. REGNSKABSÅR**

Forelagt og godkendt  
på generalforsamlingen  
den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2022

Dirigenten:

---

Ratchadakorn Hermann

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Regnskabsprincipper	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Swan Danica Properties ApS Sankt Ibs Allé 69 2630 Taastrup
<b>CVR. NR.</b>	37 35 49 45
<b>Hjemsted</b>	Høje Taastrup Kommune
<b>Direktion</b>	Ratchadakorn Hermann
<b>Revision</b>	<b>RÅDGIVNINGSGRUPPEN</b> Registreret Revisionsanpartsselskab Gladsaxe Møllevej 21 2860 Søborg
<b>Selskabsskapital</b>	kr. 40.000

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet har bestået i køb, salg og udlejning af fast ejendom.

### **Økonomiske forhold**

Selskabets resultat blev et underskud på kr. 185.421, hvilket direktionen finder utilfredsstillende.

Direktionen foreslår, at resultatet fordeles som foreslået i resultatopgørelsen. Selskabets negative egenkapital vil herefter udgøre kr. 872.246.

### **Udvikling**

Det er ledelsens forventning at selskabets ejendom vil blive realiseret i regnskabsåret 2022/23, hvorved selskabets egenkapital vil blive reetableret.

### **Begivenheder indtruffet efter statusdagen**

Der er fra statutidspunktet og frem til i dag, efter vor overbevisning, ikke indtrådt andre forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af halvårsrapporten væsentligt.

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato aflagt rapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Swan Danica Properties ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 20. december 2022

Direktion:

---

Direktør Ratchadakorn Hermann

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Swan Danica Properties ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Swan Danica Properties ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 forpligtigelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden at modificere vor konklusion, skal vi henvise til ledelsens bemærkninger i note 1, hvor det fremgår, at selskabet har modtaget finansiering fra eksterne långivere og kapitalejer, samt fra eksterne investorer samt planlagt frasalg af selskabets ejendom, hvilket har og vil styrke selskabets driftsfinansiering, hvorfor ledelsen har aflagt regnskabet med henblik på fortsat drift.

#### **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 væsentlige fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelse eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende forsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om forsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skeptisk under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om forsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)**

- Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol under revisionen.

### **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 revision 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 revisionen 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 udført 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.

Søborg, den 20. december 2022

## **RÅDGIVNINGSGRUPPEN**

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR NR. 29 31 69 96 / MNE NR. 15578

Johnny Karleby  
Registreret revisor

## **REGNSKABSPRINCIPPER**

Årsregnskabet for 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Swan Danica Properties ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tillæg af elementer fra klasse C-virksomheder.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter 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 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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Af konkurrencemæssige årsager oplyses nettoomsætningen ikke.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af huslejeindtægter fratrukket direkte omkostninger.

### **Salgs- og distributionsomkostninger**

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der vedrører distribution og salg, reklame- og markedsføringsomkostninger, autodrift mv.

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter kontoromkostninger, forsikringer og kontingenter mv. med fradrag af private andele af omkostningerne.



## REGNSKABSPRINCIPPER

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

### **Selskabsskat og udskudt 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.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som tilgodehavender i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes realiseret.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de med sikkerhed kan forventes at kunne realiseres til.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendommen optages til kostpris fratrukket afskrivninger.

Ejendommen afskrives lineært over den forventede levetid på 50 år. Afskrivningerne foretages af kostpris fratrukket vurderet scrapværdi af bygningen og kostprisen af grunden.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider efter følgende principper:

Automobiler	5 år
Driftsmidler	10 - 15 år
Inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under 30.000 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret medmindre aktivet indgår i en større anskaffelse af driftsmidler eller inventar.

## **REGNSKABSPRINCIPPER**

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til norminel værdi. Der hensættes til tab på tilgodehavender, hvis der er usikkerhed om disse kan realiseres

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger værdiansættes til pålydende værdi pr. statusdag.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter ansvarlig lånekapital, gældsbreve, gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

<u>Note</u>		2020/21	
1	Bruttoresultat	-55.884	-144.424
	Salgs- og distributionsomkostninger	-	-
	Administrationsomkostninger	-36.333	-51.591
	Resultat før renter	-92.217	-196.015
	Finansielle indtægter	-	-
	Finansielle udgifter	-93.204	-354.975
	Resultat før skat	-185.421	-550.990
2	Skat af årets resultat	-	-
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-185.421</b>	<b>-550.990</b>
	<b>som foreslås fordelt som følger:</b>		
	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	-	-
	Overført til næste år	-185.421	-550.990
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-185.421</b>	<b>-550.990</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2022**

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	2020/21
3 Ejendom	751.400	757.300
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>751.400</b>	<b>757.300</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>751.400</b>	<b>757.300</b>
Andre tilgodehavender	11.374	53.327
<b>Tilgodehavender</b>	<b>11.374</b>	<b>53.327</b>
Likvide beholdninger	17	14.416
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>17</b>	<b>14.416</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>11.391</b>	<b>67.743</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>762.791</b>	<b>825.043</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2022**

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	2020/21
Indskudskapital	40.000	40.000
Overførsel til næste år	-912.246	-726.825
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-872.246</b>	<b>-686.825</b>
5 Finanslån	1.273.143	1.124.083
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>1.273.143</b>	<b>1.124.083</b>
Finanslån	21.000	20.800
Kreditorer	80.170	80.170
Anden gæld	260.724	286.815
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>361.894</b>	<b>387.785</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>762.791</b>	<b>825.043</b>

## NOTER

### Note 1. Going Concern

Selskabet fortsatte drift er afhængig af fortsat driftsfinansiering. Denne finansiering er fremskaffet ved opnåelse af lån fra eksterne långivere og eksterne investorer samt finansiering fra kapitalejer.

Herudover har ledelsen planlagt af realisere selskabets ejendom, hvilket vil reetablere selskabets egenkapital.

Det er på denne baggrund, at ledelsen har valgt, at aflægge årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

### Note 2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat fremkommer som følger:

	2020/21
Selskabsskat	-
Reguleringer tidligere år	-
Ændring i udskudt skat	-
	<hr/>
	-
	<hr/> <hr/>

Selskabet har i året betalt kr. 0 i selskabsskat.

### Note 3. Materielle anlægsaktiver

	Ejendomme
Primo	795.000
Afgang i året	-
	<hr/>
Anskaffelsessum - ultimo	795.000
	<hr/>
Akkumulerede op-/nedskrivninger - primo	20.000
Afgang nedskrivning	-
	<hr/>
Akkumulerede op-/nedskrivninger - ultimo	20.000
	<hr/>
Akkumulerede afskrivning - primo	17.700
Årets afskrivninger	5.900
	<hr/>
Akkumulerede afskrivninger - ultimo	23.600
	<hr/>
<b>BOGFØRT VÆRDI 31/12 21</b>	<b><hr/><hr/>751.400</b>

Ejendommens offentlige vurdering er pr. 30/06 2022 kr. 1.900.000

**NOTER****Note 4. Mellemlregning tilknyttede virksomheder**

Mellemlregning tilknyttede virksomheder		253.335
Hensat til tab		-253.335
		-
		-

**Note 5. Finanslån**

Finanslån forfalder som følger:

Indenfor 1 år	21.000	20.800
Mellem 1 og 5 år	79.000	74.000
Efter 5 år	1.194.143	1.050.083
<b>I alt</b>	<b>1.294.143</b>	<b>1.144.883</b>

**NOTER, HVORTIL DER IKKE HENVISES I REGNSKABET****Note 6. Udskudt skat**

Udskudt skat kan beregnes som følger:

Regnskabsmæssig merværdi på ejendom		-43.600
Anden tidsmæssig difference		-625.248
<b>Beregningsgrundlag</b>		<b>-668.848</b>

22% heraf eller kr. 0, hvis negativ		-
Hensat primo		-
<b>Ændring i udskudt skat</b>		<b>-</b>

**Note 7. Medarbejderforhold.**

Selskabet har i regnskabsperioden i gennemsnit beskæftiget 1 ulønnet medarbejder.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Ratchadakorn Hemann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ratchadakorn Hermann

Direktør og Dirigent

ID: c4023c87-5d14-49d3-b2d4-0c7549415df0

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 20-12-2022 kl.: 15:45:29

Underskrevet med MitID



## Johnny Karleby

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Johnny Per Karleby

Revisor

ID: 1226049598446

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 20-12-2022 kl.: 16:06:31

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 79f86eYxPNk248944368

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).