

SWAN DANICA PROPERTIES APS

CVR NR. 37 35 49 45

SANKT IBS ALLE 69
2630 TAASTRUP

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN
1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

5. REGNSKABSÅR

Forelagt og godkendt
på generalforsamlingen
den 16 / 9 2022

Dirigenten:


Ratchadakorn Herrmann

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|-------------------------|---|
| Selskabet | Swan Danica Properties ApS Sankt Ibs Allé 69 2630 Taastrup |
| CVR. NR. | 37 35 49 45 |
| Hjemsted | Høje Taastrup Kommune |
| Direktion | Ratchadakorn Hermann |
| Revision | RÅDGIVNINGSGRUPPEN Registreret Revisionsanpartsselskab Gladsaxe Møllevej 21 2860 Søborg |
| Selskabsskapital | 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. 550.990, hvilket direktionen finder utilfredsstillende.

Direktionen foreslår, at resultatet fordeles som foreslået i resultatopgørelsen. Selskabets negative egenkapital vil herefter udgøre kr. 686.825.

Selskabet er blevet pålagt revision, på grund af væsentlige mangler i tidligere indleveret regnskab. I den forbindelse, har ledelsen gennemgået selskabets tidligere bogføring og regnskabsaflæggelse.

I den forbindelse, har det vist sig, at selskabets bogføring har været fejlbehæftet og mangelfuldt, hvorfor ledelsen har iværksat en oprydning, hvilket har medført væsentlige korrektioner og rettelser til indeværende regnskab samt sidste års regnskab, og selskabet indberetter derfor et nyt regnskab for 2020/21. Sammenligningstallene er korrigeret i overensstemmelse med de korrektioner der er blevet foretaget.

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 statusdagspunktet 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 2020 - 30. juni 2021 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 16. september 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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 gøre opmærksom på, at der mangler klar ansvarsfordeling ved behandling af bilag i bogholderiet, hvilket har medført fejl og mangler i regnskabet, som dog skønnes som uvæsentlige.

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 besvigelser eller fejl.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Ledelsens ansvar for årsregnskabet (fortsat)

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende forsæt drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om forsæt 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 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 forsæt 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

- 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.

- 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.

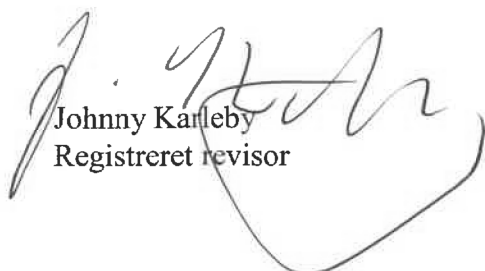
Baseret på det udført arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 16. september 2022

RÅDGIVNINGSGRUPPEN

Registreret Revisionsanpartsselskab

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



Johnny Karleby
Registreret revisor

REGNSKABSPRINCIPPER

Årsregnskabet for 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Swan Danica Properties ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tillæg af elementer fra klasse C-virksomheder.

Ændring af regnskabsprincip

Af hensyn til det retvisende billede af årsregnskabet, har selskabet ændret regnskabsprincipper fra at være aflagt som mikrovirksomhed, til at være aflagt efter reglerne for klasse B-virksomhed, med tillæg af elementer fra klasse C-virksomheder.

Herudover ændres regnskabsprincippet for selskabets ejendom, så der nu afskrives på baggrund af ejendommens vurderede levetid, og aktiveret udskudt skat hensættes først, når det er sikkert, at fremførte skattemæssige underskud kan blive realiseret.

Selskabets regnskabsprincipper er derfor nye set i forhold til tidligere år. Sammenligningstallene er tilrettet i overensstemmelse hermed.

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.

REGNSKABSPRINCIPPER

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.

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 acontoskatteordningen.

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.

REGNSKABSPRINCIPPER

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.

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 2020 - 30. JUNI 2021

| <u>Note</u> | | 2019/20 |
|--|-----------------|----------------|
| 1 Bruttoresultat | -144.424 | 343.383 |
| Salgs- og distributionsomkostninger | - | -1.925 |
| Administrationsomkostninger | -51.591 | -8.807 |
| Resultat før renter | -196.015 | 332.651 |
| Finansielle indtægter | - | - |
| Finansielle udgifter | -354.975 | -90.886 |
| Resultat før skat | -550.990 | 241.765 |
| 2 Skat af årets resultat | - | -43.341 |
| ÅRETS RESULTAT | -550.990 | 198.424 |
| som foreslås fordelt som følger: | | |
| Nettoopskrivning efter indre værdis metode | - | - |
| Overført til næste år | -550.990 | 198.424 |
| ÅRETS RESULTAT | -550.990 | 198.424 |

BALANCE PR. 30. JUNI 2021

| <u>Note</u> | <u>Aktiver</u> | 2019/20 |
|---|----------------|------------------|
| 3 Ejendom | 757.300 | 763.200 |
| Materielle anlægsaktiver | 757.300 | 763.200 |
| ANLÆGSAKTIVER | 757.300 | 763.200 |
| 4 Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | - | 101.603 |
| Udskudt skatteaktiv | - | - |
| Andre tilgodehavender | 53.327 | 450.000 |
| Tilgodehavender | 53.327 | 551.603 |
| Likvide beholdninger | 14.416 | 1.127 |
| Likvide beholdninger | 14.416 | 1.127 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 67.743 | 552.730 |
| AKTIVER I ALT | 825.043 | 1.315.930 |

BALANCE PR. 30. JUNI 2021

| <u>Note</u> | <u>Passiver</u> | 2019/20 |
|--|------------------|------------------|
| Indskudskapital | 40.000 | 1 |
| Overførsel til næste år | -726.825 | -135.836 |
| EGENKAPITAL | -686.825 | -135.835 |
| | | |
| 5 Finanslån | 1.124.083 | 1.016.934 |
| LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER | 1.124.083 | 1.016.934 |
| | | |
| Finanslån | 20.800 | 16.800 |
| Kreditorer | 80.170 | - |
| Anden gæld | 286.815 | 418.031 |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER | 387.785 | 434.831 |
| | | |
| PASSIVER I ALT | 825.043 | 1.315.930 |

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:

| | | 2019/20 |
|---------------------------|-------------|---------------|
| Selskabsskat | - | - |
| Reguleringer tidligere år | - | - |
| Ændring i udskudt skat | - | 43.341 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | - | 43.341 |
| | <hr/> <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 | | 11.800 |
| Årets afskrivninger | | 5.900 |
| | | <hr/> |
| Akkumulerede afskrivninger - ultimo | | 17.700 |
| | | <hr/> |
| BOGFØRT VÆRDI 31/12 21 | | 757.300 |
| | | <hr/> <hr/> |

Ejendommens offentlige vurdering er pr. 30/06 2021 kr. 1.900.000

NOTER**Note 4. Mellemregning tilknyttede virksomheder**

| | | |
|--|--|-------------|
| Mellemregning tilknyttede virksomheder | | 253.335 |
| Hensat til tab | | -253.335 |
| | | <hr/> |
| | | - |
| | | <hr/> <hr/> |

Note 5. Finanslån

Finanslån forfalder som følger:

| | | |
|------------------|------------------|------------------|
| Indenfor 1 år | 20.800 | 16.800 |
| Mellem 1 og 5 år | 74.000 | 74.000 |
| Efter 5 år | 1.050.083 | 942.934 |
| | <hr/> | <hr/> |
| I alt | 1.144.883 | 1.033.734 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

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

Udskudt skat kan beregnes som følger:

| | | |
|-------------------------------------|--|-----------------|
| Regnskabsmæssig merværdi på ejendom | | -37.700 |
| Anden tidsmæssig difference | | -366.995 |
| | | <hr/> |
| Beregningsgrundlag | | -404.695 |
| | | <hr/> <hr/> |

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

Note 7. Medarbejderforhold.

Selskabet har i regnskabsperioden i gennemsnit beskæftiget 1 ulønnet medarbejder.