

SWAN DANICA PROPERTIES APS

CVR NR. 37 35 49 45

**VEJLEGÅRDSVEJ 81
2665 VALLENSBÆK STRAND**

**ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN
1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023**

7. REGNSKABSÅR

Forelagt og godkendt
på generalforsamlingen
den ____ / ____ 2023

Dirigenten:

David Torsten Svarrer

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Swan Danica Properties ApS Vejlegårdsvej 81 2665 Vallensbæk Strand
CVR. NR.	37 35 49 45
Hjemsted	Vallensbæk Kommune
Direktion	David Torsten Svarrer
Revision	RÅDGIVNINGSGRUPPEN Registreret Revisionsanpartsselskab Gladsaxe Møllevvej 21 2860 Søborg
Selskabsskapital	kr. 40.000

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

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

Økonomiske forhold

Det har ikke været muligt at renovere nogen af selskabets ejendomme eller udleje nogen af disse. Selskabets resultat bliver derfor et underskud på kr. 441.486, hvilket direktionen finder utilfredsstillende.

Direktionen foreslår, at resultatet fordeles som foreslået i resultatopgørelsen. Selskabets negative egenkapital vil herefter udgøre kr. 1.313.732.

Udvikling

Det er ledelsens forventning at en eller flere af selskabets ejendom vil blive realiseret i regnskabsåret 2023/24, 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 2022 - 30. juni 2023 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.

Der vil på generalforsamlingen blive stillet forslag om fravalg af revision til næste år.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk Strand, den 31. december 2023

Direktion:

David Torsten Svarrer

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 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af forholdene beskrevet i Konklusion med forbehold giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

m

Grundlag for konklusion med forbehold

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.

Selskabet har tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder på kr. 382.281. Vi har ikke kunnet verificere dette beløb, og vi må derfor tage forbehold for værdiansættelsen af dette tilgodehavende.

Selskabet har gæld til tilknyttede virksomheder på kr. 1.078.294. Vi har ikke kunnet verificere dette beløb, og vi må derfor tage forbehold for værdiansættelsen af denne gældspost.

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 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 31. december 2023

RÅDGIVNINGSGRUPPEN

Registreret Revisionsanpartsselskab

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

Johnny Karleby
Registreret revisor

REGNSKABSPRINCIPPER

Årsregnskabet for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 32.000 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret medmindre aktivet indgår i en større anskaffelse af driftsmidler eller inventar.

REGNSKABSPRINCIPPER

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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 nominel 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 2022 - 30. JUNI 2023

<u>Note</u>		2021/22
1 Bruttoresultat	-278.475	-55.884
Salgs- og distributionsomkostninger	-2.740	-
Administrationsomkostninger	-112.658	-36.333
Resultat før renter	-393.873	-92.217
Finansielle indtægter	104.981	-
Finansielle udgifter	-152.594	-93.204
Resultat før skat	-441.486	-185.421
2 Skat af årets resultat	-	-
ÅRETS RESULTAT	-441.486	-185.421
som foreslås fordelt som følger:		
Nettoopskrivning efter indre værdis metode	-	-
Overført til næste år	-441.486	-185.421
ÅRETS RESULTAT	-441.486	-185.421

BALANCE PR. 30. JUNI 2023

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	2021/22
3 Ejendomme	4.334.580	751.400
Materielle anlægsaktiver	4.334.580	751.400
ANLÆGSAKTIVER	4.334.580	751.400
Mellemregning tilknyttede virksomheder	382.281	10.874
Andre tilgodehavender	185.500	500
Tilgodehavender	567.781	11.374
Likvide beholdninger	101.694	17
Likvide beholdninger	101.694	17
OMSÆTNINGSAKTIVER	669.475	11.391
AKTIVER I ALT	5.004.055	762.791

BALANCE PR. 30. JUNI 2023

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	2021/22
Indskudskapital	40.000	40.000
Overførsel til næste år	-1.353.732	-912.246
EGENKAPITAL	-1.313.732	-872.246
4 Finanslån	4.994.401	1.272.343
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	4.994.401	1.272.343
4 Finanslån	-	21.800
Kreditorer	-	80.170
Mellemregning tilknyttede virksomheder	1.078.294	-
Anden gæld	245.092	260.724
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	1.323.386	362.694
PASSIVER I ALT	5.004.055	762.791

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 en af selskabets ejendomme, 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:

		2021/22
Selskabsskat	-	-
Reguleringer tidligere år	-	-
Ændring i udskudt skat	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

Selskabet har i året betalt kr. 0 i selskabsskat.

Note 3. Materielle anlægsaktiver

	Ejendomme til reovering	Ejendom
Primo	-	795.000
Tilgang i året	<u>3.589.080</u>	<u>-</u>
Anskaffelsessum - ultimo	<u>3.589.080</u>	<u>795.000</u>
Akkumulerede op-/nedskrivninger - primo	-	20.000
Afgang nedskrivning	<u>-</u>	<u>-</u>
Akkumulerede op-/nedskrivninger - ultimo	<u>-</u>	<u>20.000</u>
Akkumulerede afskrivning - primo	-	23.600
Årets afskrivninger	<u>-</u>	<u>5.900</u>
Akkumulerede afskrivninger - ultimo	<u>-</u>	<u>29.500</u>
BOGFØRT VÆRDI 30/06 2023	<u>3.589.080</u>	<u>745.500</u>

Ejendommens offentlige vurdering er pr. 30/06 2023 kr. 4.450.000.

NOTER**Note 4. Finanslån**

Finanslån forfalder som følger:

Indenfor 1 år	-	21.000
Mellem 1 og 5 år	4.706.521	79.000
Efter 5 år	287.880	1.194.143
I alt	4.994.401	1.294.143

NOTER, HVORTIL DER IKKE HENVISES I REGNSKABET**Note 5. Udskudt skat**

Udskudt skat kan beregnes som følger:

Regnskabsmæssig merværdi på ejendom	-49.500
Anden tidsmæssig difference	-844.745
Beregningsgrundlag	-894.245
22% heraf eller kr. 0, hvis negativ	-
Hensat primo	-
Ændring i udskudt skat	-

Note 6. Medarbejderforhold.

Selskabet har i regnskabsperioden i gennemsnit beskæftiget 1 ulønnet medarbejder.

Note 7. Pantsættelser og kautionsforpligtelser

Til sikkerhed for finanslån er der stillet pantsikkerhed i selskabets ejendomme, som er bogført til kr. 4.334.580.

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.

David Svarrer

Navnet returneret af dansk MitID var:

David Torsten Svarrer

Direktør

ID: 39811921-dc54-498f-992f-95d8f4846df0

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 15-01-2024 kl.: 18:05:45

Underskrevet med MitID



Johnny Karleby

Navnet returneret af dansk MitID var:

Johnny Per Karleby

Revisor

ID: ed745aff-5f4d-4156-88aa-e5fe25da456d

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 16-01-2024 kl.: 12:35:35

Underskrevet med MitID



David Svarrer

Navnet returneret af dansk MitID var:

David Torsten Svarrer

Dirigent

ID: 39811921-dc54-498f-992f-95d8f4846df0

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 16-01-2024 kl.: 12:55:10

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 97e461PsSWY251483723

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.