

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Grønland 24
8500 Grenaa
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 32 20 11

www.grantthornton.dk

Svanelundskrogen ApS

C/o Von Wowern Ejendomsadministration, Vestergade 72, Purhus, 8990 Fårup

CVR-nr. 37 64 86 98

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2024.

Mikael Toftebjerg Stevn
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Svanelundskrogen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 28. juni 2024

Direktion

Mikael Toftebjerg Stevn

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Svanelundskrogen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Svanelundskrogen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den 28. juni 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Bo Sønder Andersen

statsautoriseret revisor
mne35794

Selskabsoplysninger

Selskabet

Svanelundskrogen ApS
C/o Von Wowern Ejendomsadministration
Vestergade 72, Purhus
8990 Fårup

Telefon: +45 20 13 03 40

E-mail: mikaelstevn@yahoo.dk

CVR-nr.: 37 64 86 98

Stiftet: 28. april 2016

Hjemsted: Syddjurs Kommune

Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
8. regnskabsår

Direktion

Mikael Toftebjerg Stevn, Strandvejen 16, 8400 Ebeltoft

Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Grønland 24
8500 Grenaa

Bankforbindelse

Nykredit

Dattervirksomheder

Havskum Ebeltoft ApS, Randers Kommune
Havnehuset Ebeltoft ApS, Randers Kommune

Kapitalinteresse

Qubiq A/S, Syddjurs Kommune

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje fast ejendom samt at besidde kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien ved indregning af selskabets investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.264 t.kr. mod 972 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 914 t.kr. mod 320 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	1.263.853	971.535
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	1.112.529	81.501
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-73.759	-21.665
Andre driftsomkostninger	-82.381	-50.000
Driftsresultat	2.220.242	981.371
Andre finansielle indtægter	126.764	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.171.557	-431.353
Resultat før skat	1.175.449	550.018
3 Skat af årets resultat	-261.242	-230.196
Årets resultat	914.207	319.822
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	117.800
Overføres til overført resultat	914.207	202.022
Disponeret i alt	914.207	319.822

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	69.336	93.297
5 Investeringsejendomme	25.050.000	23.840.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.119.336</u>	<u>23.933.297</u>
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	400.000	400.000
7 Kapitalinteresse	4.000.000	4.000.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.400.000</u>	<u>4.400.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>29.519.336</u>	<u>28.333.297</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.786.204	2.306.016
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	586.944	2.000.000
Tilgodehavende selskabsskat	46.044	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	28.380	41.602
Andre tilgodehavender	64.154	51.750
Periodeafgrænsningsposter	19.361	28.255
Tilgodehavender i alt	<u>2.531.087</u>	<u>4.427.623</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.531.087</u>	<u>4.427.623</u>
Aktiver i alt	<u>32.050.423</u>	<u>32.760.920</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	4.948.316	4.034.109
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	117.800
	Egenkapital i alt	<u>4.998.316</u>	<u>4.201.909</u>
Hensatte forpligtelser			
8	Hensættelser til udskudt skat	<u>1.305.554</u>	<u>1.016.107</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.305.554</u>	<u>1.016.107</u>
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	13.236.738	13.409.353
10	Deposita	448.223	410.719
11	Anden gæld	<u>10.214.062</u>	<u>10.129.850</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.899.023</u>	<u>23.949.922</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	675.167	2.277.135
	Gæld til pengeinstitutter	600.819	566.331
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	150.325	167.549
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	245.463	249.844
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1	110.441
	Selskabsskat	0	4.466
	Anden gæld	<u>175.755</u>	<u>217.216</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.847.530</u>	<u>3.592.982</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>25.746.553</u>	<u>27.542.904</u>
	Passiver i alt	<u>32.050.423</u>	<u>32.760.920</u>

13 Oplysninger om dagsværdi

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

14 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	3.832.087	0	3.882.087
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>202.022</u>	<u>117.800</u>	<u>319.822</u>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	4.034.109	117.800	4.201.909
Udloddet udbytte	0	0	-117.800	-117.800
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>914.207</u>	<u>0</u>	<u>914.207</u>
	<u>50.000</u>	<u>4.948.316</u>	<u>0</u>	<u>4.998.316</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	1.112.529	81.501
	<u>1.112.529</u>	<u>81.501</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.171.557	431.353
	<u>1.171.557</u>	<u>431.353</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-28.424	-15.136
Årets regulering af udskudt skat	289.447	203.392
Regulering af tidligere års skat	219	41.940
	<u>261.242</u>	<u>230.196</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2023	191.151	191.151
Kostpris 31. december 2023	<u>191.151</u>	<u>191.151</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-97.854	-89.017
Årets afskrivninger	-23.961	-8.837
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>-121.815</u>	<u>-97.854</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>69.336</u>	<u>93.297</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	20.973.982	20.715.483
Tilgang i årets løb	<u>97.471</u>	<u>258.499</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>21.071.453</u>	<u>20.973.982</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	2.866.018	2.784.517
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.112.529</u>	<u>81.501</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>3.978.547</u>	<u>2.866.018</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>25.050.000</u>	<u>23.840.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 8 boligejendomme på i alt 1.141 m² beliggende i Ebeltøft og 7 industri- og logistikejendomme på i alt 1.219 m² beliggende i Ebeltøft.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
 - Vedligeholdelsesomkostninger
 - Driftsomkostninger
 - Administration
 = Reguleret driftsresultat
 / Afkastprocent
 = Bruttoværdi

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	5	5
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	7	7

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 25.050 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.870 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.460 t.kr.

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2023	400.000	400.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	400.000	400.000

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Svanelundskrogen ApS
Havskum Ebeltoft ApS, Randers Kommune	100 %	556.493	-108.768	360.000
Havnehuset Ebeltoft ApS, Randers Kommune	100 %	43.331	-143.764	40.000
		599.824	-252.532	400.000

7. Kapitalinteresse

Kostpris 1. januar 2023	4.000.000	0
Tilgang i årets løb	0	4.000.000
Kostpris 31. december 2023	4.000.000	4.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	4.000.000	4.000.000

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Svanelundskrogen ApS
Qubiq A/S, Syddjurs Kommune	20 %	20.040.157	40.157	4.000.000
		20.040.157	40.157	4.000.000

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
8. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2023	1.016.107	812.715
Udskudt skat af årets resultat	<u>289.447</u>	<u>203.392</u>
	<u>1.305.554</u>	<u>1.016.107</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	13.411.905	13.586.488
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-175.167</u>	<u>-177.135</u>
	<u>13.236.738</u>	<u>13.409.353</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>11.453.111</u>	<u>12.234.967</u>
10. Deposita		
Deposita i alt	448.223	410.719
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>448.223</u>	<u>410.719</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>506.009</u>	<u>410.719</u>
11. Anden gæld		
Anden gæld i alt	10.714.062	12.229.850
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-500.000</u>	<u>-2.100.000</u>
	<u>10.214.062</u>	<u>10.129.850</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.334.702</u>	<u>3.834.702</u>
12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.412 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 25.050 t.kr.		

Noter

13. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	25.050.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>1.112.529</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>

14. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser.

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Svanelundskrogen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger i forbindelse med udlejning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter vedr. udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, distribution samt administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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 mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Svanelundskrogen ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.