



Tlf.: 96 56 17 00
hirtshals@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havnegade 18
DK-9850 Hirtshals
CVR-nr. 20 22 26 70

SVANE PARK APS
SVANELUNDSBAKKEN 21, 3. TH., 9800 HJØRRING
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. maj 2022

Carl M. Højrup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Svane Park ApS Svanelundsbakken 21, 3. th. 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 39 54 12 38 Stiftet: 3. maj 2018 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lars Hermes Olsen, formand Lars Kjærgaard Carl Mouritz Højrup
Direktion	Lars Kjærgaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havnegade 18 9850 Hirtshals
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Brinck Seidelins Gade 10 9800 Hjørring
Advokat	Advokaterne Amtmandstoft Amtmandstoft 3 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Svane Park ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 12. maj 2022

Direktion:

Lars Kjærgaard

Bestyrelse:

Lars Hermes Olsen
Formand

Lars Kjærgaard

Carl Mouritz Højrup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Svane Park ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Svane Park ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt 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.

Hirtshals, den 12. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Lasse Toft
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35389

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er projektudvikling, herunder opførelse, køb og salg af fast ejendom, samt anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		121.782	8.028
Nedskrivning af omsætningsaktiver, udover normale.....		0	-1.734
DRIFTSRESULTAT		121.782	6.294
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		10.106.156	6.215
Andre finansielle omkostninger.....		-200.274	-289
RESULTAT FØR SKAT		10.027.664	12.220
Skat af årets resultat.....	1	391.765	-2.191
ÅRETS RESULTAT		10.419.429	10.029
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		12.500.000	10.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		10.106.156	-20
Overført resultat.....		-12.186.727	49
I ALT		10.419.429	10.029

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		2.640.488	0
Materielle anlægsaktiver.....	2	2.640.488	0
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	70
Finansielle anlægsaktiver.....	3	0	70
ANLÆGSAKTIVER.....		2.640.488	70
Ejendomsprojekt under opførelse.....		0	346
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		0	7.300
Varebeholdninger.....		0	7.646
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	3.442
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	13
Udskudte skatteaktiver.....		391.765	0
Andre tilgodehavender.....		19.810	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		48.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		5.500	0
Tilgodehavender.....	4	465.075	3.455
Likvide beholdninger.....		1.924.539	15.478
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.389.614	26.579
AKTIVER.....		5.030.102	26.649

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Selskabskapital.....		100.000	100
Overført resultat.....		204.349	2.285
EGENKAPITAL.....		304.349	2.385
Andre hensatte forpligtelser.....		509.500	510
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		509.500	510
Ansvarlig lånekapital.....		3.000.000	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.059.945	0
Anden gæld.....		0	2.800
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	4.059.945	2.800
Gæld til realkreditinstitutter.....		47.736	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	6.372
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	12.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		100.955	874
Selskabsskat.....		0	723
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	224
Anden gæld.....		7.617	761
Kortfristede gældsforpligtelser.....		156.308	20.954
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.216.253	23.754
PASSIVER.....		5.030.102	26.649
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	100.000	0	2.284.920	0	2.384.920
Forslag til resultatdisponering.....		10.106.156	-12.186.727	12.500.000	10.419.429
Transaktioner med ejere					
Ekstraordinært udbytte.....				-12.500.000	-12.500.000
Overførsler					
Opløsning af reserve ved salg.....		-10.106.156	10.106.156		0
Egenkapital 31. december 2021.....	100.000	0	204.349	0	304.349

NOTER

	2021 kr.	2020 tkr.	Note		
Skat af årets resultat					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	2.410	1		
Regulering af udskudt skat.....	-391.765	-219			
	-391.765	2.191			
 Materielle anlægsaktiver					
		Mat.anlægsaktiv r under udførelse og forudbet.	2		
Tilgang.....		2.640.488			
Kostpris 31. december 2021.....		2.640.488			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		2.640.488			
 Finansielle anlægsaktiver					
		Kapitalandele i dattervirk- somheder	3		
Kostpris 1. januar 2021.....		90.000			
Afgang.....		-90.000			
Værdireguleringer 1. januar 2021.....		-19.794			
Årets værdireguleringer		10.106.157			
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver.....		-10.086.363			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		0			
	2021 kr.	2020 tkr.			
 Tilgodehavender med forfald senere end et år					
Udskudt skatteaktiv.....	391.765	0	4		
	391.765	0			
 Langfristede gældsforpligtelser					
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	5
Ansvarlig lånekapital.....	3.000.000	0	3.000.000	0	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.107.681	47.736	873.474	0	
Anden gæld.....	0	0	0	2.800.000	
	4.107.681	47.736	3.873.474	2.800.000	

NOTER

Note

Eventualposter mv.

6

Eventualforpligtelser

Selskabet er indtrådt i lejeaftale med en lejeforpligtelse frem til minimum 1. oktober 2022. Forpligtelsen i perioden beløber sig til minimum 50 tkr.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Der er til sikkerhed for realkreditlån afgivet pant i fast ejendom.

Til sikkerhed for kreditramme i pengeinstitutter på 6.800 tkr. har virksomheden deponeret ejerpantebreve i grunde og bygninger på i alt 5.700 tkr. Aktivernes bogførte værdi pr. 31. december 2021 udgør 2.640 tkr.

2021

2020

Medarbejderforhold

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Svane Park ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af grunde og bygninger indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter til markedsføring og administrationsomkostninger.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme under opførelse måles til kostpris, herunder renter og ejendomsskatter i opførelsesperioden.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Varebeholdninger

Ejendomsprojekt under opførelse måles til kostpris. Hvis nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen omfatter alle direkte og indirekte omkostninger, som knytter sig til opførelsen, herunder projektering, godkendelse, byggemodning, projektstyring, byggeomkostninger, energiforbrug mv. samt renter af finansiering i byggeperioden.

Nettorealisationsværdien opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter mulige omkostninger i forbindelse med overdragelse af ejendomme.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt 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. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.