

Red Swan ApS

**Havnegade 36
5000 Odense C**

CVR-nr. 40 00 55 87

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 21. april 2023

Thor Stadil
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Red Swan 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. april 2023

Direktion

Thor Stadil
direktør

Christian Nicholas Rosenkrantz
Stadil
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Selskabsoplysninger

Selskabet

Red Swan ApS
Havnegade 36
5000 Odense C

CVR-nr.: 40 00 55 87

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Odense

Direktion

Thor Stadil, direktør
Christian Nicholas Rosenkrantz Stadil, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er erhvervelse af fast ejendom og drift af samme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 115.695, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 18.557.314.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Red Swan ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		874.572	698.033
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		20.300	18.758.230
Resultat før finansielle poster		894.872	19.456.263
Finansielle omkostninger	1	-757.652	-564.602
Resultat før skat		137.220	18.891.661
Skat af årets resultat	2	-21.525	-24.992
Årets resultat		<u>115.695</u>	<u>18.866.669</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		115.695	18.866.669
		<u>115.695</u>	<u>18.866.669</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>61.520.300</u>	<u>61.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>61.520.300</u>	<u>61.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>61.520.300</u>	<u>61.500.000</u>
Andre tilgodehavender		35.772	7.851
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.814</u>	<u>4.416</u>
Tilgodehavender		<u>39.586</u>	<u>12.267</u>
Likvide beholdninger		<u>146.884</u>	<u>83.963</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>186.470</u>	<u>96.230</u>
Aktiver i alt		<u><u>61.706.770</u></u>	<u><u>61.596.230</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>18.507.314</u>	<u>18.391.619</u>
Egenkapital	4	<u>18.557.314</u>	<u>18.441.619</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>17.175.641</u>	<u>18.230.177</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>17.175.641</u>	<u>18.230.177</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.104.899	1.108.442
Leverandører af varer og tjenesteydelser		121.721	2.678
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.447.189	23.618.402
Selskabsskat		21.494	24.974
Anden gæld		158.835	103.398
Deposita		<u>119.677</u>	<u>66.540</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>25.973.815</u>	<u>24.924.434</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>43.149.456</u>	<u>43.154.611</u>
Passiver i alt		<u>61.706.770</u>	<u>61.596.230</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	580.817	448.656
Andre finansielle omkostninger	<u>176.835</u>	<u>115.946</u>
	<u>757.652</u>	<u>564.602</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	21.494	24.992
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>31</u>	<u>0</u>
	<u>21.525</u>	<u>24.992</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		Investeringsej endomme
Kostpris 1. januar 2022		<u>42.741.770</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>42.741.770</u>
Opskrivninger 1. januar 2022		18.758.230
Årets opskrivninger		<u>20.300</u>
Opskrivninger 31. december 2022		<u>18.778.530</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>61.520.300</u>

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	18.391.619	18.441.619
Årets resultat	0	115.695	115.695
Egenkapital 31. december 2022	50.000	18.507.314	18.557.314

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	19.338.619	18.280.540	1.104.899	12.559.198
	19.338.619	18.280.540	1.104.899	12.559.198

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Thornico Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på udbytter, renter og royalties for de sambeskattede selskaber.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:
Ejerpantebreve TDKK 21.591 i grunde og bygninger til bogført værdi TDKK 61.520.

Noter

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Stanico A/S, Odense