



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123  
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Kim Svane Ejendomme ApS

Hvidstenvej 7, 2770 Kastrup

CVR-nr. 40 88 92 72

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. januar 2024.

---

Kim Svane  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledespåtegning                                   | 1                  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 3                  |
| Ledelsesberetning                                | 4                  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b> |                    |
| Resultatopgørelse                                | 5                  |
| Balance  | 6                  |
| Egenkapitalopgørelse                             | 8                  |
| Noter  | 9                  |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 10                 |



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Kim Svane Ejendomme 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.

Kastrup, den 19. januar 2024

**Direktion**

Kim Svane



## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Kim Svane Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Kim Svane Ejendomme 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.

København, den 19. januar 2024

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

**Kenneth Iversen**

statsautoriseret revisor  
mne34390



## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Kim Svane Ejendomme ApS<br>Hvidstenvej 7<br>2770 Kastrup  |
|                        | CVR-nr.: 40 88 92 72<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b>       | Kim Svane   |
| <b>Revisor</b>         | Christensen Kjærulff<br>Statsautoriseret Revisionsaktieselskab<br>Østbanegade 123<br>2100 København Ø |
| <b>Modervirksomhed</b> | Kim Svane ApS   |



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med handel og service samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør kr. -8.370 mod kr. -5.007 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør kr. -35.314 mod kr. -32.190 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der henvises til note 1, som omtaler at selskabets fortsatte drift og reetablering af egenkapitalen er betinget af at de nuværende kreditter opretholdes.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                                 | <u>2023</u><br>kr. | <u>2022</u><br>kr. |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Bruttotab</b>                            | <b>-8.370</b>      | <b>-5.007</b>      |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver      | -28.000            | -28.000            |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger           | -47                | -4                 |
| Skat af årets resultat                      | 1.103              | 821                |
| <b>Årets resultat</b>                       | <b>-35.314</b>     | <b>-32.190</b>     |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                    |                    |
| Disponeret fra overført resultat            | -35.314            | -32.190            |
| <b>Disponeret i alt</b>                     | <b>-35.314</b>     | <b>-32.190</b>     |



## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>       |                                | 2023           | 2022           |
|----------------------|--------------------------------|----------------|----------------|
| <u>Note</u>          |                                | <u>kr.</u>     | <u>kr.</u>     |
| <b>Anlægsaktiver</b> |                                |                |                |
| 3                    | Grunde og bygninger            | 616.000        | 644.000        |
|                      | Materielle anlægsaktiver i alt | 616.000        | 644.000        |
|                      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b>616.000</b> | <b>644.000</b> |
|                      | <b>Aktiver i alt</b>           | <b>616.000</b> | <b>644.000</b> |





## Balance 31. december

---

| <b>Passiver</b>                       | 2023           | 2022           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <u>Note</u>                           | <u>kr.</u>     | <u>kr.</u>     |
| <b>Egenkapital</b>                    |                |                |
| Virksomhedskapital                    | 40.000         | 40.000         |
| Overført resultat                     | -107.736       | -72.422        |
| <b>Egenkapital i alt</b>              | <b>-67.736</b> | <b>-32.422</b> |
| <br>                                  |                |                |
| <b>Gældsforpligtelser</b>             |                |                |
| Gæld til kapitalinteressenter         | 683.590        | 676.382        |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 683.590        | 676.382        |
| <br>                                  |                |                |
| Gæld til pengeinstitutter             | 146            | 40             |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 146            | 40             |
| <br>                                  |                |                |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>683.736</b> | <b>676.422</b> |
| <br>                                  |                |                |
| <b>Passiver i alt</b>                 | <b>616.000</b> | <b>644.000</b> |
| <br>                                  |                |                |
| <b>1 Usikkerhed om going concern</b>  |                |                |
| <b>4 Eventualposter</b>               |                |                |



## Egenkapitalopgørelse

---

|  | Virksomhedskapital<br>kr. | Overført resultat<br>kr. | I alt<br>kr.   |
|--|---------------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2022               | 40.000                    | -40.232                  | -232           |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | -32.190                  | -32.190        |
| Egenkapital 1. januar 2023               | 40.000                    | -72.422                  | -32.422        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | -35.314                  | -35.314        |
|  | <b>40.000</b>             | <b>-107.736</b>          | <b>-67.736</b> |



## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Jf. ledelsesberetningen, er selskabets fortsatte drift og reetablering af egenkapitalen betinget af, at de nuværende kreditter opretholdes.

Selskabet forventer at reetablere egenkapitalen ved fremtidig positiv drift.

|  | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.    |
|--|----------------|----------------|
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>      |                |                |
| Andre finansielle omkostninger                 | 47             | 4              |
|  | <u>47</u>      | <u>4</u>       |
| <b>3. Grunde og bygninger</b>                  |                |                |
| Kostpris 1. januar 2023                        | 700.000        | 700.000        |
| <b>Kostpris 31. december 2023</b>              | <u>700.000</u> | <u>700.000</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023           | -56.000        | -28.000        |
| Årets afskrivninger                            | -28.000        | -28.000        |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b> | <u>-84.000</u> | <u>-56.000</u> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> | <u>616.000</u> | <u>644.000</u> |

### 4. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kim Svane ApS, CVR-nr. 26982685, som er administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kim Svane Ejendomme 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.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af

#### 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.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 30 år    | 20 %      |

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, 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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Gældsforpligtelser

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

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.

## Kim Svane

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Svane

Direktør

ID: 0e8a70bb-3d71-459f-848a-c7d1b338b27e

Tidspunkt for underskrift: 21-01-2024 kl.: 09:13:47

Underskrevet med MitID



## Kenneth Iversen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kenneth Bang Iversen

Revisor

ID: 52f2836e-4f6e-4df9-ba47-8d5e8b4656a2

Tidspunkt for underskrift: 21-01-2024 kl.: 09:17:24

Underskrevet med MitID



## Kim Svane

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Svane

Dirigent

ID: 0e8a70bb-3d71-459f-848a-c7d1b338b27e

Tidspunkt for underskrift: 21-01-2024 kl.: 09:19:14

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 052f8bNzkZj251500286

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](http://www.esignatur.dk).