



K/S Svanemølleholm

Østbanegade 135, 2100 København Ø

CVR 41015179

Årsrapport 2021

2. regnskabsår

**Godkendt på selskabets generalforsamling
Den 24. februar 2022**

Dirigent

Navn:

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Resultatopgørelse	6
Balance pr. 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn	K/S Svanemølleholm Østbanegade 135 2100 København Ø CVR 41015179
Komplementar	Svanemølleholm Komplementar ApS
Direktion	Peter Olsson
Bestyrelse	Karsten Laursen (formand) Peter Olsson Helle Høeg Haugsted
Valgt revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

K/S Svanemølleholm er et projektudviklingselskab i AP Ejendomme koncernen.

Kommanditselskabets formål er at drive virksomhed ved investering i og udvikling af fast ejendom herunder holdingvirksomhed samt beslægtet virksomhed.

Selskabet skal opføre ca. 57.000 kvm. kontorbyggeri til bl.a. Nykredit samt nyt domicil til AP Pension på en attraktiv beliggende grund i Nordhavn i København. Byggeriet, der består af tre individuelle ejendomme, forventes færdigt i 2. og 4. kvartal 2023.

I 2021 indgik AP et "forward sale" på 50% af ejerandelene i selskabet, som effektueres når ejendommene er færdigbygget. Først på dette tidspunkt deles ejerskabet. Som følge af dette salg, hvis betingelser i realiteten er fastlåste, er det ledelsens vurdering, at det er mest retvisende at indtægtsføre den forventede samlede avance dog korrigeret for projektusikkerheden. Derfor er der indtægtsført 1.242 mio.kr. som værdiregulering af ejendommen. Den løbende værdiansættelse af ejendommen og indtægtsførsel af resterende forventet avance følger herefter byggeriets udvikling og markedsudviklingen.

Selskabets resultat i 2021 er et overskud på 1.241,8 mio.kr. mod et resultat på -0,2 mio.kr. sidste år.

Forventninger til fremtiden

Indtil projektet realiseres, vil selskabets resultat før værdireguleringer udvise underskud som følge af administrationsomkostninger og andre omkostninger i projektperioden.

Jf. ovenfor forventes der frem mod færdiggørelsen indtægtsførsel af resterende avance.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Disponering af årets resultat

Årets resultat 1.241,8 mio.kr. foreslås overført til *Overført overskud eller underskud*.

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for K/S Svanemølleholm.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og

passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. januar 2022

Direktion Peter Olsson

Bestyrelse Karsten Laursen Peter Olsson Helle Høeg Haugsted

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Svanemølleholm

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Svanemølleholm for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden 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.

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 vedrø-

rende 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 revision 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 er 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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 skepsis 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 kon-

klusion 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 fortsat 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.
- 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 bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer 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 væsentligt 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 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.

København, den 26. januar 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard
Statsautoriseret revisor
mne 28632

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne 34495

Resultatopgørelse

Note		16.12.2019 -	
Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.		2021	31.12.2020
1	Ejendomsomkostninger	-31	-25
	BRUTTORESULTAT	-31	-25
2	Andre eksterne omkostninger	-78	-118
	RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.	-109	-143
	Værdiregulering af investeringsejendomme	1.242.000	0
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	1.241.891	-143
3	Finansielle omkostninger	-86	-23
	RESULTAT	1.241.805	-166

Balance pr. 31. december

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2021	31.12.2020
-------------	--	-------------------	-------------------

AKTIVER

4	Investeringsejendomme under udførelse	2.194.923	142.677
	Materielle investeringsaktiver i alt	2.194.923	142.677
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	2.194.923	142.677
	Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	1.228	0
	Andre tilgodehavender	17.399	8.117
	Likvide beholdninger	1.970	6.266
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	20.597	14.383
	AKTIVER I ALT	2.215.520	157.060

PASSIVER

5	Selskabskapital	945.122	77.000
	Overført overskud eller underskud	1.241.639	-166
	EGENKAPITAL I ALT	2.186.761	76.834
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	64.666
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.744	15.546
	Anden gæld	15	14
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	28.759	80.226
	PASSIVER I ALT	2.215.520	157.060

- 6 Eventualforpligtelser
- 7 Personaleforhold
- 8 Koncernforhold
- 9 Nærstående parter
- 10 Anvendt regnskabspraksis

Egenkapitalopgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

Egenkapitalopgørelse 31.12.2021	Selskabs- kapital	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2021	77.000	-166	76.834
Indbetalt kapital i regnskabsåret	868.122	0	868.122
Resultat	0	1.241.805	1.241.805
Egenkapital 31.12.2021	945.122	1.241.639	2.186.761

Egenkapitalopgørelse 31.12.2020	Selskabs- kapital	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Selskabsstiftelse 16.12.2019	0	0	0
Indbetalt kapital i regnskabsåret	77.000	0	77.000
Resultat	0	-166	-166
Egenkapital 31.12.2020	77.000	-166	76.834

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2021	16.12.2019 - 31.12.2020
1	Ejendomsomkostninger		
	Andre driftsudgifter	-31	-25
	Ejendomsomkostninger	-31	-25
2	Andre eksterne omkostninger		
	Servicehonorar, koncern	-63	-104
	Andre omkostninger	-15	-14
	Andre eksterne omkostninger	-78	-118
3	Finansielle omkostninger		
	Andre renteomkostninger	-86	-23
	Finansielle omkostninger	-86	-23
4	Investerings ejendomme under udførelse		
	Kostpris primo	142.677	0
	Tilgang	810.246	142.677
	Kostpris ultimo	952.923	142.677
	Værdireguleringer primo	0	0
	Tilgang	1.242.000	0
	Værdireguleringer ultimo	1.242.000	0
	Regnskabsmæssig værdi	2.194.923	142.677
5	Selskabskapital		
	Kommanditselskabets stamkapital udgør i henhold til vedtægterne	2.377.000	677.000
	Stamkapitalen er opdelt i kommanditanparter á kr. 1,00 stykket.		
	Kommanditisten har forpligtet sig til at indskyde kapital i selskabet mindst op til og med stamkapitalen.		
	Stamkapitalens størrelse er fastlagt til at kunne dække den likviditet, der er nødvendig for byggeriets gennemførelse.		
6	Eventualforpligtelser		
	Selskabet har ingen eventualforpligtelser.		
7	Personaleforhold		
	Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret.		
	Der er ikke ydet vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.		
8	Koncernforhold		
	K/S Svanemølleholm er en helejet dattervirksomhed af AP Ejendomme P/S, Østbanegade 135, København Ø. Foreningen AP Pension f.m.b.a. udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.		
9	Nærstående parter		
	AP Ejendomme P/S har bestemmende indflydelse på K/S Svanemølleholm som følge af ejerandel.		

Noter

10. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Selskabets årsrapport aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncerninterne transaktioner

Koncernselskabet AP Ejendomme A/S leverer administrative ydelser.

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår eller på omkostningsdækkende basis i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om koncerninterne transaktioner. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Alle ydelser leveret mellem K/S Svanemølleholm og koncerninterne virksomheder afregnes på omkostningsdækkende basis.

Koncerninterne mellemværender forrentes.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

I bruttoresultatet indgår årets huslejeindtægter m.v. med fradrag af administrations- og vedligeholdelsesudgifter m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Skat

Da selskabet er et kommanditselskab, er selskabet ikke selvstændigt skattepligtigt. Selskabets skattepligtige indkomst indgår i kommanditisters indkomstopgørelse.

Balancen

Ejendomme

Investeringsejendomme og investeringsejendomme under udførelse med udlejning for øje værdiansættes til dagsværdi efter principperne i bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser ved anvendelse af DCF-modellen.

Hvis det ikke er muligt at opgøre dagsværdien på balancedagen pålideligt, anvendes kostpris som bedste udtryk herfor.

Dagsværdien opgøres på grundlag af et budgetteret driftsafkast for de kommende 10 år (inkl. forventninger til tomgang og indekseret huslejeniveau i øvrigt for hver ejendom) samt et forventet normalårs-resultat for perioden efter år 10. Pengestrømmene tilbagediskonteres til en dagsværdi pr. balancedagen baseret på et af ledelsen fastsat inflationskorrigeret afkastkrav. Inflationskorrektionen udgør som hovedregel 2%. Endelig tillægges værdien af deposita.

For investeringsejendomme under opførelse med udlejning for øje medtages en forholdsmæssig andel af den forventede værdistigning ved ibrugtagning indirekte via et højere afkastkrav. Dette forudsætter, at dagsværdien på ba-

lancetidspunktet kan opgøres pålideligt, hvilket bl.a. baserer sig på indgåede lejeaftaler, forventninger til forløbet af opførelsen og tilhørende kostpris, eller dagsværdi af byggeretter og lign. på ejendommen.

Der kan være eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gæld

Gæld indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.