



K/S Svanemølleholm

Østbanegade 135, 2100 København Ø

CVR 41015179

Årsrapport 2023

4. regnskabsår

**Godkendt på selskabets generalforsamling
Den 20. februar 2024**

Dirigent

Seniorjurist Peter Olesen

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) Helle Grosser 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 opfører p.t. ca. 75.000 kvm. kontorbyggeri inkl. kælder til Nykredit samt nyt domicil til AP Pension på en attraktiv beliggende grund i Nordhavn i København. Byggeriet, der består af to individuelle ejendomme, forventes færdigt henholdsvis i 1. kvartal 2024 og 3. kvartal 2024.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme under opførelse er naturligt forbundet med usikkerhed særligt vedrørende omkostninger til det resterende byggeri, indgåelse af lejekontrakter samt forventet afkastkrav på 3,75 pct. frem mod ibrugtagning.

Selskabet har løbende værdiansat ejendommene i 2023, og grundet den generelle markedsudvikling samt udviklingen i byggeriet er der for året en samlet nedskrivning på 388 mio. kr.

Den løbende værdiansættelse af ejendommene og indtægtsføring af resterende forventet avance følger fortsat byggeriets udvikling og markedsudviklingen.

Følsomhed på selskabets investeringsejendomme under opførelse:

Ændring i afkastkrav	+0,25%-point	-0,25%-point
Ændring i markedsværdi	-206 mio. kr.	+235 mio. kr.

Selskabet har primo 2022 indgået swap-aftale vedrørende finansiering af ejendomsprojektet. Swap-aftalen har som følge af faldende renteniveau udviklet sig negativt i 2023, og i årets resultat indgår effekt af dagsværdiansættelse af aftalen med -98,9 mio. kr. mod 326,9 mio. kr. sidste år.

Selskabets resultat i 2023 er et underskud på 438,3 mio.kr. mod et positivt resultat på 322,6 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 indtægtsføring 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 -438,3 mio.kr. foreslås overført til *Overført overskud eller underskud.*

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 23. januar 2024

Direktion Peter Olsson

Bestyrelse Karsten Laursen

Helle Grosser

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 2023, 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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 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 23. januar 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Lunde Pedersen
Statsaut. revisor
mne 34495

David Bonde-Jørgensen
statsaut. revisor
mne 47792

Resultatopgørelse

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2023	2022
1	Ejendomsomkostninger	-40	-36
	BRUTTORESULTAT	-40	-36
2	Andre eksterne omkostninger	-84	-81
	RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.	-124	-117
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-338.000	0
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-338.124	-117
3	Finansielle poster	-100.145	322.717
	RESULTAT	-438.269	322.600
Til disposition:			
	Resultat	-438.269	322.600
	I alt	-438.269	322.600
Foreslås anvendt således:			
	Overført til <i>Overført overskud eller underskud</i>	-438.269	322.600
	I alt	-438.269	322.600

Balance pr. 31. december

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2023	31.12.2022
-------------	--	-------------------	-------------------

AKTIVER

4	Investeringsejendomme under opførelse	3.201.134	2.987.438
	Materielle investeringsaktiver i alt	3.201.134	2.987.438
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	3.201.134	2.987.438
	Andre tilgodehavender	56.197	105.986
5	Afledte finansielle instrumenter	228.038	326.861
	Likvide beholdninger	1.267	1.752
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	285.502	434.599
	AKTIVER I ALT	3.486.636	3.422.037

PASSIVER

6	Selskabskapital	2.278.259	1.777.146
	Overført overskud eller underskud	1.125.970	1.564.239
	EGENKAPITAL I ALT	3.404.229	3.341.385
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	81.532	79.777
	Anden gæld	875	875
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	82.407	80.652
	PASSIVER I ALT	3.486.636	3.422.037

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

Egenkapitalopgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

Egenkapitalopgørelse 31.12.2023	Selskabs- kapital	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2023	1.777.146	1.564.239	3.341.385
Indbetalt kapital i regnskabsåret	501.113	0	501.113
Resultat	0	-438.269	-438.269
Egenkapital 31.12.2023	2.278.259	1.125.970	3.404.229

Egenkapitalopgørelse 31.12.2022	Selskabs- kapital	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2022	945.122	1.241.639	2.186.761
Indbetalt kapital i regnskabsåret	832.024	0	832.024
Resultat	0	322.600	322.600
Egenkapital 31.12.2022	1.777.146	1.564.239	3.341.385

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2023	2022
1	Ejendomsomkostninger		
	Andre driftsudgifter	-40	-36
	Ejendomsomkostninger	-40	-36
2	Andre eksterne omkostninger		
	Servicehonorar, koncern	-66	-63
	Andre omkostninger	-18	-18
	Andre eksterne omkostninger	-84	-81
3	Finansielle poster		
	Realiseret kursregulering og omkostninger renteswap	-1.909	-3.911
	Urealiseret kursregulering renteswap	-98.823	326.861
	Renter bank	587	-233
	Finansielle poster	-100.145	322.717

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2023	31.12.2022
4	Investeringsejendomme under opførelse		
	Kostpris primo	1.745.438	952.923
	Tilgang	551.696	792.515
	Kostpris ultimo	2.297.134	1.745.438
	Værdireguleringer primo	1.242.000	1.242.000
	Tilgang	-338.000	0
	Værdireguleringer ultimo	904.000	1.242.000
	Regnskabsmæssig værdi	3.201.134	2.987.438
	<p>Værdiansættelsen af investeringsejendomme under opførelse er naturligt forbundet med usikkerhed særligt vedrørende omkostninger til det resterende byggeri, indgåelse af lejekontrakter samt forventede afkastkrav frem mod ibrugtagning.</p> <p>Det af ledelsen fastsatte forventede afkastkrav udgør 3,75 pct.</p> <p>Ved en ændring i afkastkravet med +/- 0,25%-point ændres markedsværdien med -206 mio.kr./+235 mio.kr.</p>		
5	Afledte finansielle instrumenter		
	Selskabet har indgået en renteswap med udløb 30.09.2034. Hovedstolen er 1,9 mia. kr. og renten er CIBOR 3M.		
6	Selskabskapital		
	Kommanditselskabets stamkapital udgør i henhold til vedtægterne	2.377.000	2.377.000
	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.		
7	Eventualforpligtelser		
	Selskabet har indgået Totalentreprisekontrakt til opførelse af investeringsejendom.		
	Restforpligtelse udgør omkring 70 mio. kr.		
8	Personaleforhold		
	Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret.		
	Der er ikke ydet vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.		
9	Koncernforhold		
	K/S Svanemølleholm er en helejet dattervirksomhed af AP Ejendomme P/S, København.		
	Foreningen AP Pension f.m.b.a., København udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.		
10	Nærstående parter		
	AP Ejendomme P/S har bestemmende indflydelse på K/S Svanemølleholm som følge af ejerandel og Svanemølleholm Komplementar ApS er komplementar.		

Noter

11. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Selskabets årsrapport aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg efter klasse C.

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 P/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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse af ejendomme og andre driftsudgifter relateret til administration og udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter realiseret kursregulering og omkostninger på renteswap, urealiseret kursregulering på renteswap samt bankrenter.

Skat

Da selskabet er et kommanditselskab, er selskabet ikke selvstændigt skattepligtigt. Selskabets skattepligtige indkomst indgår i kommanditisternes indkomstopgørelser.

Balancen

Ejendomme

Investerings ejendomme og investeringsejendomme under opførelse 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 balancedagstidspunktet 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 foretages nedskrivninger, hvis nettorealiseringsværdien skønnes lavere.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter værdiansættes ud fra almindeligt anerkendte værdiansættelsesmetoder med udgangspunkt i markedsinput som rentekurver, valutakurser, volatilitet m.v. Værdireguleringer indregnes over resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld

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