

Svanemølleholmen Invest A/S

Sundkrogsgade 25

2150 Nordhavn

CVR nr. 26 11 66 00

Årsrapport 2024

Årsrapporten for 1. januar – 31. december 2024 er godkendt på generalforsamlingen den 20. marts 2025



Marianne Aggergaard Henriques

INDHOLDSFORTEGNELSE

LEDELSESBERETNING	3
Ledelsesberetning	4
PÅTEGNINGER	5
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
SELSKABSOPLYSNINGER	8
REGNSKAB	9
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er i 2024 fusioneret med søstervirksomheden Kalvebod Ejendomme I A/S. Fusionen er gennemført med virkning fra 1. januar 2024, med selskabet som det fortsættende selskab. Fusionen er regnskabsmæssigt behandlet efter sammenlægningsmetoden, hvilket medfører at sammenligningstal er tilpasset.

Årets resultat blev 35.954 t.kr. mod 43.620 t.kr. i 2023, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er i perioden frem til offentliggørelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

PÅTEGNINGER

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Svanemølleholmen Invest A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 25. februar 2024

Direktion

Kenneth Hedegaard



[Kenneth Hedegaard \(Feb 28, 2025 15:00 GMT+1\)](#)

Bestyrelse

David Hellemann

Formand



[David Hellemann \(Feb 28, 2025 15:14 GMT+1\)](#)

Kenneth Hedegaard



[Kenneth Hedegaard \(Feb 28, 2025 15:00 GMT+1\)](#)

Martin Von Horsten



[Martin von Horsten \(Feb 27, 2025 20:27 GMT+1\)](#)

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Svanemølleholmen Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Svanemølleholmen Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisorers 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 virksomhedens 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen 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. Fejlinformationer 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 konklusion om effektiviteten af virksomhedens 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 virksomhedens 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING, FORTSAT

- 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.


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, 25. februar 2024

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Rasmus Berntsen
Statsautoriseret revisor (MNE-nr. 35461)


Rasmus Berntsen (Mar 14, 2025 11:00 GMT+1)

Jonas Milbak
Statsautoriseret revisor (MNE-nr. 50631)


Jonas Milbak (Mar 14, 2025 12:53 GMT+1)

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Svanemølleholmen Invest A/S
Sundkrogsgade 25
2150 Nordhavn

CVR-nummer: 26 11 66 00

Regnskabsår: 1. januar – 31. december 2024
Hjemsted: København

Revision

EY
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg
CVR-nr.: 30 70 02 28

Direktion

Kenneth Hedegaard

Bestyrelse

David Hellemann, formand
Kenneth Hedegaard
Martin Von Horsten

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 20. marts 2025 på selskabets adresse.

RESULTATOPGØRELSE

		t.kr.	t.kr.
Svanemølleholmen Invest A/S	Note	2024	2023
RESULTATOPGØRELSE			
Driftsomkostninger		- 122	- 186
Bruttofortjeneste		- 122	- 186
Finansielle indtægter	2	44.820	56.136
Finansielle omkostninger	3	0	- 21
Resultat før skat		44.698	55.929
Skat	4	- 8.744	- 12.309
Årets resultat		35.954	43.620
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		35.954	43.620
Årets resultat		35.954	43.620

BALANCE

		t.kr.	t.kr.
	Note	2024	2023
Svanemølleholmen Invest A/S			
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Værdipapirer	5	242.171	441.214
Finansielle anlægsaktiver i alt		242.171	441.214
Anlægsaktiver i alt		242.171	441.214
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Selskabsskat		2.415	2.716
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		221.518	207.848
Tilgodehavender i alt		223.933	210.564
Likvide beholdninger		270.836	49.208
Omsætningsaktiver i alt		494.769	259.772
Aktiver i alt		736.940	700.986

BALANCE

		t.kr.	t.kr.
Svanemølleholmen Invest A/S	Note	2024	2023
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		550	550
Overført resultat i alt		736.390	700.436
Egenkapital i alt		736.940	700.986
Passiver i alt		736.940	700.986
Medarbejderforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Koncernforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

t.kr.

Svanemølleholmen Invest A/S

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
2024			
Egenkapital 1. januar	550	- 35	515
Tilgang ved fusion	-	70.471	700.471
Årets resultat	-	35.954	35.954
Egenkapital ultimo	550	736.390	736.940
2023			
Egenkapital 1. januar	550	- 12	538
Årets resultat	-	- 23	- 23
Egenkapital ultimo	505	- 35	515

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis	14
2. Finansielle indtægter	15
3. Finansielle omkostninger	15
4. Skat af årets resultat	15
5. Værdipapirer	15
6. Medarbejderforhold	15
7. Eventualforpligtelser	15
8. Nærtstående parter	15
9. Koncernforhold	15

NOTER

1. ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Svanemølleholmen Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet er i 2024 fusioneret med søstervirksomheden Kalvebod Ejendomme I A/S. Fusionen er gennemført med virkning fra 1. januar 2024, med selskabet som det fortsættende selskab. Fusionen er regnskabsmæssigt behandlet efter sammenlægningsmetoden, hvilket medfører at sammenligningstal er tilpasset.

Selskabets sammenligningstal er tilrettet fusionen.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten 2023.

Årsrapporten er aflagt i TDKK.

De anførte totaler er udregnet på baggrund af faktiske tal. Som følge af afrundinger til hele kroner kan der være mindre forskelle mellem summen af de enkelte tal og de anførte totaler.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, udbytter, realiserede og urealiserede kursreguleringer af finansielle aktiver, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og ændring til udskudt skat, samt eventuelle reguleringer vedrørende tidligere års omkostningsførte skat.

Tilgodehavende eller skyldig selskabsskat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtigelser.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernselskaber i Forenet Kredit F.M.B.A og afregner evt. betalbar selskabsskat til Forenet Kredit.

Forenet Kredit afregner den samlede betalbare skat for koncernen af den for årets opgjorte skattepligtige indkomst. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

BALANCEN

Finansielle aktiver

Værdipapirer der består af aktier og obligationer måles efter første indregning til dagsværdi opgjort på grundlag af noterede priser på et aktivt marked, anerkendte værdiansættelsesmetoder baseret på markedsinformationer eller øvrige anerkendte værdiansættelsesmetoder.

Realiserede og urealiserede tab og gevinster vedrørende ændringer i dagsværdien indregnes under "Kursreguleringer" i resultatopgørelsen i den periode hvori de opstår.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab på baggrund af en individuel vurdering.

Andre gældsforpligtigelser

Andre gældsforpligtigelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

NOTER

	t.kr.	t.kr.
Svanemølleholmen Invest A/S	2024	2023
2. FINANSIELLE INDTÆGTER		
Realiserede kursavance, aktier	7.785	1.517
Urealiserede kursavance, aktier	22.663	42.299
Renter, bank	703	186
Renter, tilknyttede virksomheder	13.669	12.134
Finansieringsindtægter i alt	44.820	56.136
3. FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Renter, skat	0	20
Finansieringsomkostninger i alt	0	20
4. SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Beregnet skat	6.225	9.684
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2.519	2.625
Skat af årets resultat	8.744	12.309
5. VÆRDIPAPIRER		
Aktier	242.171	441.214
I alt	242.171	441.214

Selskabets værdipapirer består af aktier i det unoterede investeringsselskab PRAS A/S, som måles til skønnet dagsværdi på baggrund af oplysninger fra Lokale Pengeinstitutter. Dagsværdien af PRAS A/S er baseret på regnskabsaflæggelsen pr. 30. september 2024 for den underliggende unoterede investering (dagsværdiniveau 3).

6. MEDARBEJDERFORHOLD

Der har ikke været ansatte i selskabet i regnskabsåret.

7. EVENTUALFORPLIGTELSE

Selskabet indgår fra 2018 i sambeskatning med Forenet Kredit F.M.B.A som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på rente, royalties og udbytter for disse selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser over for skat fremgår af regnskabet for Forenet Kredit F.M.B.A.

Selskabet hæfter for eventuelle krav mod tidligere datterselskaber opløst efter selskabslovens §216.

8. NÆRTSTÅENDE PARTER

Som nærtstående parter anses Forenet Kredit F.M.B.A, Nykredit A/S, moderselskabet Nykredit Realkredit A/S og dette selskabs associerede- og tilknyttede virksomheder. Alle transaktioner med nærtstående parter er indgået på markedsmæssige vilkår.

9. KONCERNFORHOLD

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Nykredit Realkredit A/S, København, CVR-nr. 12 71 92 80
Det øverste koncernregnskab udarbejdes af Forenet Kredit F.M.B.A., CVR-nr. 74 25 20 28

