
SVANEVEJ 4, KØBENHAVN ApS

Fredtoftevej 10, 2980 Kokkedal

Årsrapport for
1. oktober 2022 - 30. september 2023

CVR-nr. 33 14 93 01

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 8/12 2023

Bent Friis Pedersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for SVANEVEJ 4, KØBENHAVN ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 8. december 2023

Direktion

Bent Friis Pedersen
direktør

Finn Birkjær Nielsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i SVANEVEJ 4, KØBENHAVN ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SVANEVEJ 4, KØBENHAVN ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Esbjerg, den 8. december 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Kim Ladegaard
statsautoriseret revisor
mne32799

Selskabsoplysninger

Selskabet	SVANEVEJ 4, KØBENHAVN ApS Fredtoftevej 10 2980 Kokkedal CVR-nr: 33 14 93 01 Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023 Hjemstedskommune: Fredensborg
Direktion	Bent Friis Pedersen Finn Birkjær Nielsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg

Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		2.505.556	2.589.015
Værdiregulering af investeringsaktiver		300.000	1.000.000
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		2.805.556	3.589.015
Finansielle indtægter	3	25.000	2.399.676
Finansielle omkostninger		-915.878	-638.608
Resultat før skat		1.914.678	5.350.083
Skat af årets resultat	4	-422.264	-1.177.000
Årets resultat		1.492.414	4.173.083

Resultatdisponering

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	8.000.000
Overført resultat	1.492.414	-3.826.917
	1.492.414	4.173.083

Balance 30. september 2023

Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Investeringsejendomme		54.300.000	54.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	<u>54.300.000</u>	<u>54.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>54.300.000</u>	<u>54.000.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		649.545	5.104.545
Periodeafgrænsningsposter		30.288	42.480
Tilgodehavender		<u>679.833</u>	<u>5.147.025</u>
Likvide beholdninger		<u>2.340.308</u>	<u>5.826.823</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.020.141</u>	<u>10.973.848</u>
Aktiver		<u>57.320.141</u>	<u>64.973.848</u>

Balance 30. september 2023

Passiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Selskabskapital		81.000	81.000
Overført resultat		26.471.069	24.978.655
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	8.000.000
Egenkapital		26.552.069	33.059.655
Hensættelse til udskudt skat		5.552.000	5.449.000
Hensatte forpligtelser		5.552.000	5.449.000
Gæld til realkreditinstitutter		23.528.027	23.958.154
Langfristede gældsforpligtelser	6	23.528.027	23.958.154
Gæld til realkreditinstitutter	6	482.070	616.946
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Selskabsskat		319.264	980.000
Anden gæld		856.711	880.093
Kortfristede gældsforpligtelser		1.688.045	2.507.039
Gældsforpligtelser		25.216.072	26.465.193
Passiver		57.320.141	64.973.848
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	81.000	24.978.655	8.000.000	33.059.655
Betalt ordinært udbytte	0	0	-8.000.000	-8.000.000
Årets resultat	0	1.492.414	0	1.492.414
Egenkapital 30. september	81.000	26.471.069	0	26.552.069

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at udleje ejendommen Svanevej 4, 2400 København NV.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2022/23	2021/22
0	0

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter

2022/23 DKK	2021/22 DKK
25.000	112.000
0	2.287.676
25.000	2.399.676

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

2022/23 DKK	2021/22 DKK
319.264	980.000
103.000	197.000
422.264	1.177.000

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	31.194.825
Kostpris 30. september	31.194.825
Værdireguleringer 1. oktober	22.805.175
Årets værdireguleringer	300.000
Værdireguleringer 30. september	23.105.175
Regnskabsmæssig værdi 30. september	54.300.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Investerings ejendommen Svanevej 4, København NV er en beboelsesejendom, der består af 48 kollegieværelser med et boligareal på 1.246 m² og et grundareal på 803 m²

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, idet renteniveauet, inflationen og usikkerhed i markederne, har medført at der i 2023 er en betydelig nedgang i handel med ejendomme i Danmark sammenlignet med foregående perioder.

Der er ved værdiansættelse af Svanevej 4, København NV anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 5,5% pr. 30.09.2023 (5% pr. 30.09.2022). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 2.326 t.kr.

Huslejeindtægten vurderes på niveau med tidligere år. Et fald i huslejeindtægt på 0,25% vil reducere dagsværdien med 182 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien. Ejendommen er 100% udlejet til studerende. Den årlige leje udgør 3.211 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 43.580 kr./m².

Noter til årsregnskabet

6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	20.570.078	21.065.560
Mellem 1 og 5 år	<u>2.957.949</u>	<u>2.892.594</u>
Langfristet del	23.528.027	23.958.154
Inden for 1 år	<u>482.070</u>	<u>616.946</u>
	<u>24.010.097</u>	<u>24.575.100</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	54.300.000	54.000.000
---	------------	------------

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for IBI Group 2013 A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SVANEVEJ 4, KØBENHAVN ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udleje af fast ejendom.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

Balance

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. september 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.