

---

# ANPARTSSELSKABET SVANEMØLLEGÅRDEN

**CVR-nr.: 30085612**

Østbanegade 21  
2100 København Ø

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**26/06/2023**

---

**Jesper Haxgart**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** ANPARTSSELSKABET SVANEMØLLEGÅRDEN  
Østbanegade 21  
2100 København Ø

CVR-nr.: 30085612  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

**Revisor** Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Øster Allé 42  
2100 København Ø  
DK Danmark  
CVR-nr.: 32285201  
P-enhed: 1016586699

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for ANPARTSSELSKABET SVANEMØLLEGÅRDEN.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26/06/2023

## Direktion

Jesper Søberg

Jesper Haxgart

## Bestyrelse

Preben Erik Nielsen  
(formand)

Jørgen Troels Munk Levring

Sven Halberg

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ANPARTSSELSKABET SVANEMØLLEGÅRDEN

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ANPARTSSELSKABET SVANEMØLLEGÅRDEN for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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". Vi er uafhængige af selskabet 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

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 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 blandt andet 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 26/06/2023

Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 32285201  
Hans Peter Hartzberg, mne24818  
statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet driver virksomhed med udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse betragter årets resultat som tilfredsstillende.

## Værdiansættelse af ejendomme

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis, værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancetidspunktet. Værdiansættelsen foretages med udgangspunkt i realiserede kontante salgspriser i de enkelte ejendomme eller mæglervurderinger af ejerlejligheder udbudt til salg.

Herfra trækkes et nedslag på p.t. 25 % (2021: 25%) på ejerlejligheder der ikke er frigjort for lejemål. En ændring af nedsalgsprocenten på 1 procentpoint vil medføre en ændring af værdiansættelsen på t.kr. 317 før skat.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2022.

## Virksomhedens forventede udvikling

Selskabets ledelse forventer i det kommende år et positivt resultat.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Regnskabsgrundlag

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Her ud over 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 ændre de 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 indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

I driftsomkostninger indregnes ejendomsskatter, ejendomsforsikringer samt vedligeholdelsesomkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og dattervirksomhederne er sambeskattede med deres søsterselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til skattemyndighederne.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Ejerlejligheder til beboelse måles efterfølgende til dagsværdi på balancetidspunktet. Værdiansættelsen foretages med udgangspunkt i realiserede kontante salgspriser i de enkelte ejendomme eller mægler vurderinger af ejerlejligheder udbudt til salg. Herfra trækkes et nedslag på p.t. 25 % (2021: 25%) på ejerlejligheder, som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for lejemål. En ændring af nedslagsprocenten på 1 procentpoint ville medføre en ændring af værdiansættelsen på 317 t.kr. før skat.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderes 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.

Op- og nedskrivninger til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

### Grundejernes Investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens §120 aktiveres.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

### Egenkapital

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

### Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

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.

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.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Nettoomsætning		418.174	513.645
Andre driftsindtægter		95.439	0
Ejendomsomkostninger		-355.071	-314.861
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.300.000	6.900.000
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.458.542</b>	<b>7.098.784</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		87.205	18.173
Øvrige finansielle omkostninger		-3.466	-1.534
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.542.281</b>	<b>7.115.423</b>
Skat af årets resultat	1	-288.700	-1.541.000
<b>Årets resultat</b>		<b>1.253.581</b>	<b>5.574.423</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	8.000.000
Overført resultat		1.253.581	-2.425.577
<b>I alt</b>		<b>1.253.581</b>	<b>5.574.423</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		23.700.000	30.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>23.700.000</b>	<b>30.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>23.700.000</b>	<b>30.700.000</b>
Andre tilgodehavender		63.901	126.727
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>63.901</b>	<b>126.727</b>
Likvide beholdninger	3	186.678	233.140
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>250.579</b>	<b>359.867</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>23.950.579</b>	<b>31.059.867</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		17.777.235	16.523.654
Forslag til udbytte		0	8.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>17.902.235</b>	<b>24.648.654</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.040.600	5.356.100
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.040.600</b>	<b>5.356.100</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		88.872	109.316
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>88.872</b>	<b>109.316</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		63.371	107.706
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		251.301	801.891
Skyldig selskabsskat		1.604.200	36.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.918.872</b>	<b>945.797</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.007.744</b>	<b>1.055.113</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>23.950.579</b>	<b>31.059.867</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	16.523.654	8.000.000	24.648.654
Betalt udbytte	0	0	-8.000.000	-8.000.000
Årets resultat	0	1.253.581	0	1.253.581
Egenkapital, ultimo	125.000	17.777.235	0	17.902.235

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Skat af årets indkomst	1.604.200	36.200
Ændring af udskudt skat	-1.315.500	1.504.800
	<u>288.700</u>	<u>1.541.000</u>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	2.243.500
Afgang i året	-459.556
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.783.944</u></b>
Opskrivninger primo	28.456.500
Årets opskrivning	1.300.000
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-7.840.444
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>21.916.056</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>23.700.000</u></b>

Ejerlejligheder til beboelse måles til dagsværdi på balancetidspunktet. Værdiansættelsen foretages med udgangspunkt i realiserede kontante salgsspriser i de enkelte ejendomme eller mæglervurderinger af ejerlejligheder udbudt til salg.

Herfra trækkes et nedslag på 25% (2021: 25%) på ejerlejligheder, som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for lejemål. En ændring af nedslagsprocenten på 1 procentpoint vil medføre en ændring af værdiansættelsen på t.kr. 317 før skat.

### 3. Likvide beholdninger

Af beholdningen af likvide midler, er kr. 112.381 bundet i Grundejernes Investeringsfond. Beløbet frigives, når der er afholdt udgifter til ejendommens udvendige vedligeholdelse efter reglerne i § 120.

#### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Saldo på konti for udvendig vedligeholdelseskonto:

Grundejernes Investeringsfond, § 119	38.562
Grundejernes Investeringsfond, § 120	141.339

Der påhviler selskabet ikke-bogførte vedligeholdelsesforpligtelser for selskabets investeringsejendomme vedrørende indvendig vedligeholdelse jf. lejelovens §22 med kr. 294.901 (2021: 270.046).

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Leraco ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

#### 5. Oplysning om ejerskab

##### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Aksel Møllers Have A/S, København

#### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0