
ANPARTSSELSKABET SVANEMØLLEGÅRDEN

CVR-nr.: 30085612

Østbanegade 21
2100 København Ø

Årsrapport
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/06/2025

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: 01/01/2024 - 31/12/2024

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 2024 - 31. december 2024 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 30/06/2025

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 2024 - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 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". 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 30/06/2025

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 % (2023: 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. 337 før skat.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Selskabet har i 2025 frasolgt en lejlighed for DKK 8.325.000. Der er herudover ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2024.

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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabsgrundlag

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet for 2024 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 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.

Eksterne omkostninger

I eksterne omkostninger indregnes administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes ejendomsskatter, vedligeholdelsesomkostninger og fællesudgifter i ejerforening.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi, netto

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 posteringer 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Investeringsejendommen er udstykket i ejerlejligheder og måles til dagsværdi pr. ejerlejlighed på balancetidspunktet. Ejerlejligheder der er frigjort fra lejemål på balancetidspunktet er overført til handelsejendomme med værdien af ejerlejlighederne på frigørelsestidspunktet. Værdiansættelsen af ejerlejlighederne foretages med udgangspunkt i realiserede kontante salgspriser i ejendommen eller mæglervurderinger af ejerlejligheder udbudt til salg. Heraf fratrækkes et nedslag på 25% på ejerlejlighederne som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort til salg.

Ved fastsættelse af nedslagsprocenten indgår parametre som vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet. En ændring af nedslagsprocenten på 1 procentpoint vil medføre en ændring af værdiansættelsen på t.kr. 337 før skat.

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. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Nettoomsætning		440.496	419.314
Ejendomsomkostninger		-416.430	-294.575
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.000.000	2.300.000
Bruttoresultat		7.024.066	2.424.739
Resultat af ordinær primær drift		7.024.066	2.424.739
Andre finansielle indtægter		5.026	1.672
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-57.953	-13.224
Ordinært resultat før skat		6.971.139	2.413.187
Skat af årets resultat	1	-1.491.300	-570.600
Årets resultat		5.479.839	1.842.587
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		5.000.000	0
Overført resultat		479.839	1.842.587
I alt		5.479.839	1.842.587

Balance 31. december 2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		33.000.000	26.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	33.000.000	26.000.000
Anlægsaktiver i alt		33.000.000	26.000.000
Tilgodehavende skat		50.100	0
Andre tilgodehavender		250.982	206.135
Tilgodehavender i alt		301.082	63.901
Likvide beholdninger		198.189	203.124
Omsætningsaktiver i alt		499.271	409.259
AKTIVER I ALT		33.499.271	26.409.259

Balance 31. december 2024

Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		20.099.661	19.619.822
Forslag til udbytte		5.000.000	0
Egenkapital i alt		25.224.661	19.744.822
Hensættelse til udskudt skat		6.134.300	4.592.900
Hensatte forpligtelser i alt		6.134.300	4.592.900
Modtagne forudbetalinger fra kunder		88.872	88.872
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	88.872	88.872
Leverandører af varer og tjenesteydelser		147.746	95.640
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.903.692	1.868.725
Skyldig selskabsskat		0	18.300
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.051.438	1.982.665
Gældsforpligtelser i alt		2.140.310	2.071.537
PASSIVER I ALT		33.499.271	26.409.259

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	19.619.822	0	19.744.822
Udbytte	0	-5.000.000	5.000.000	0
Årets resultat	0	5.479.839	0	5.479.839
Egenkapital, ultimo	125.000	20.099.661	5.000.000	25.224.661

Noter

1. Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Skat af årets indkomst	-50.100	18.300
Ændring af udskudt skat	1.541.400	552.300
	<u>1.491.300</u>	<u>570.600</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	1.783.944
Afgang i året	0
Kostpris ultimo	<u>1.783.944</u>
Opskrivninger primo	24.216.056
Årets opskrivning	7.000.000
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0
Opskrivninger ultimo	<u>31.216.056</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>33.000.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 5 lejligheder til beboelse. Ejerlejligheder til beboelse måles til dagsværdi på balancetidspunktet. Værdiansættelsen foretages med udgangspunkt i realiserede kontante salgsspriser i de enkelte ejendomme eller mægler vurderinger af ejerlejligheder udbudt til salg. Herfra trækkes et nedslag på 25% (2023: 25%) på ejerlejligheder der ikke er frigjort for lejemål. Ved fastsættelse af nedslagsprocenten indgår parametre som vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet. En ændring af nedslagsprocenten på 1 procentpoint vil medføre en ændring af værdiansættelsen på t.kr. 337 før skat. Ejerlejlighederne er målt til en kvm pris mellem t.kr. 43-58.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

I takt med at ejerlejlighederne bliver solgt vil der ske nedbringelse af deposita fra kunder.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Saldo på konti for udvendig vedligeholdelseskonto:

Grundejernes Investeringsfond, § 119	140.215
Grundejernes Investeringsfond, § 120	255.379

Indestående i Grundejernes investeringsfond frigives, når der er afholdt udgifter efter §120, eller der sælges lejligheder.

Der påhviler selskabet ikke-bogførte vedligeholdelsesforpligtelser for selskabets investeringsejendomme vedrørende indvendig vedligeholdelse jf. lejelovens §117 med kr. 351.487 (2023: 322.015).

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. Oplysning om bevægelser i dagsværdireserve

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	33.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	7.000.000

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2024
	0