

Svalehøjvej 17 ApS

Havnegade 25, c/o Keystone Investment Management A/S, 1058 København K

CVR-nr. 27 01 30 82

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2025.

Maja Hesselberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Svalehøjvej 17 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 17. marts 2025

Direktion

Erik Ranje
Direktør

Per-Henrik Roger Karlsson
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Svalehøjvej 17 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Svalehøjvej 17 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 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 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 v, den 17. marts 2025

BDO

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Olsen Halling

Statsautoriseret revisor
mne32094

Selskabsoplysninger

Selskabet

Svalehøjvej 17 ApS
Havnegade 25
c/o Keystone Investment Management A/S
1058 København K

CVR-nr.: 27 01 30 82

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Erik Ranje, Direktør
Per-Henrik Roger Karlsson, Direktør

Revision

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København v

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og forvalte fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.213.323 mod 4.402.198 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.549.221 mod 3.662.475 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af forlig i forbindelse med retsag vedrørende Svalehøjvej 17, hvor selskabet har modtaget en forligssum vedrørende købesumsregulering på ejendommen, som har påvirket årets resultat positivt.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	4.213.323	4.402.198
Værdiregulering af investeringsejendomme	-76.936	1.343.750
2 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Driftsresultat	4.136.387	5.745.948
3 Andre finansielle indtægter	40.704	52.287
4 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-947.370</u>	<u>-1.096.436</u>
Resultat før skat	3.229.721	4.701.799
5 Skat af årets resultat	<u>-680.500</u>	<u>-1.039.324</u>
Årets resultat	<u>2.549.221</u>	<u>3.662.475</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>2.549.221</u>	<u>3.662.475</u>
Disponeret i alt	<u>2.549.221</u>	<u>3.662.475</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
6 Investeringsejendomme	77.000.000	49.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>77.000.000</u>	<u>49.200.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>77.000.000</u>	<u>49.200.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	2.100.641
Andre tilgodehavender	2.045.510	0
Tilgodehavender i alt	<u>2.045.510</u>	<u>2.100.641</u>
Likvide beholdninger	1.209.497	3.593.548
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.255.007</u>	<u>5.694.189</u>
Aktiver i alt	<u>80.255.007</u>	<u>54.894.189</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	28.341.974	25.792.753
Egenkapital i alt	28.466.974	25.917.753
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	7.284.788	6.801.254
Hensatte forpligtelser i alt	7.284.788	6.801.254
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	19.650.737	20.094.434
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.013.388	0
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	32.664.125	20.094.434
8 Kortfristet del af langfristet gæld	555.843	650.142
Leverandører af varer og tjenesteydelser	135.691	290.632
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.397.397	0
Selskabsskat	196.966	330.838
Anden gæld	553.223	809.136
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.839.120	2.080.748
Gældsforpligtelser i alt	44.503.245	22.175.182
Passiver i alt	80.255.007	54.894.189
1 Særlige poster		
9 Oplysninger om dagsværdi		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		
12 Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	25.792.753	25.917.753
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.549.221	2.549.221
	125.000	28.341.974	28.466.974

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktér.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Indtægter:		
Forlig i forbindelse med retsag vedrørende Svalehøjvej 17	1.383.125	0
	<u>1.383.125</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre driftsindtægter	1.383.125	0
Resultat af særlige poster netto	<u>1.383.125</u>	<u>0</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	40.704	0
Øvrige renteindtægter	0	1.608
Realiseret kursgevinst	0	50.679
	<u>40.704</u>	<u>52.287</u>

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	13.388	0
Andre finansielle omkostninger	<u>933.982</u>	<u>1.096.436</u>
	<u>947.370</u>	<u>1.096.436</u>
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	196.966	488.378
Årets regulering af udskudt skat	<u>483.534</u>	<u>550.946</u>
	<u>680.500</u>	<u>1.039.324</u>

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	35.263.577	34.907.327
Tilgang i årets løb	<u>27.876.936</u>	<u>356.250</u>
Kostpris ultimo	<u>63.140.513</u>	<u>35.263.577</u>
Regulering til dagsværdi primo	13.936.423	12.592.673
Årets regulering til dagsværdi	<u>-76.936</u>	<u>1.343.750</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>13.859.487</u>	<u>13.936.423</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>77.000.000</u>	<u>49.200.000</u>

Selskabets materielle anlægsaktiver består af en erhvervsejendom på i alt 8.548 kvm. beliggende i hovedstadsområdet.

Der er i regnskabsåret anvendt uafhængige vurderingsmænd ved opgørelse af dagsværdien.

Dagsværdien for investeringsejendommen fastsættes ved en DCF-model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for en 10-årig budgetperiode diskonteres til nutidsværdi.

De anvendte skøn er baseret på 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.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Afkastkrav 6,5%

Inflationsrate 2%

Langsigtet tomgang 0%

Gns. Lejeindtægter 6.191 t.kr.

Gns. Omkostninger 439 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	20.206.580	20.744.576
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-555.843</u>	<u>-650.142</u>
	<u>19.650.737</u>	<u>20.094.434</u>

8. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2024</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2024</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	20.206.580	555.843	19.650.737	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>13.013.388</u>	<u>0</u>	<u>13.013.388</u>	<u>0</u>
	<u>33.219.968</u>	<u>555.843</u>	<u>32.664.125</u>	<u>0</u>

9. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	<u>77.000.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-76.936</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitut på samlet t.kr. 20.207 er der givet pant i ejendom men, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 77.000.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Stendörren Denmark ApS, CVR-nr. 42849979, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Noter

11. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Den samlede skyldige skat fremgår af Stendörren Denmarks ApS' regnskab.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

12. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Stendörren Denmark ApS, har bestemmende indflydelse i selskabet.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Stendörren Fastigheter AB (PUBL)

Koncernrapporten for Stendörren Fastigheter AB (PUBL) kan rekvireres på følgende adresse:

Linnégatan 87B, 115 23 Stockholm

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Svalehøjvej 17 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter, indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til bygningsforsikringer, vedligeholdelse, revision og rådgiveromkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 og for betalte acon-to skatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Svalehøjvej 17 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndig hederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Erik Ranje

Navn returneret af svensk BankID (SE): ERIK RANJE
Direktør
IP-adresse: 81.225.224.97:59066
Dato for underskrift: 19-03-2025 08:29:12 CET (+01:00)
Underskrevet med BankID (SE)



Per-Henrik Roger Karlsson

Navn returneret af svensk BankID (SE): PER-HENRIK ROGER KARLSSON
Direktør
IP-adresse: 90.227.226.151:12612
Dato for underskrift: 18-03-2025 14:44:29 CET (+01:00)
Underskrevet med BankID (SE)



Brian Olsen Halling

Navn returneret af MitId: Brian Olsen Halling
Revisor
ID: ae15abbf-e892-4500-85ba-e6e9673e6e07
IP-adresse: 77.243.38.84:17563
Dato for underskrift: 19-03-2025 08:35:22 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Maja Hesselberg

Navn returneret af MitId: Maja Hesselberg
Dirigent
ID: 92fdd922-eda6-4c4e-8ea0-af184b349f45
IP-adresse: 176.22.110.190:8196
Dato for underskrift: 19-03-2025 08:38:34 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.