

TEL. : +45 3945 0200  
FAX : +45 3945 0202  
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S  
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP  
BHA-REVISION.DK

**BHA** :  
REVISION

**K/S Svaneparken, Nyborg**  
-----

**c/o EstatePartner Forvaltning ApS**  
**Overgaden Neden Vandet 9C, 1414 København K**  
-----

**CVR-nr. 37 09 58 69**  
-----

**Årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2024**  
-----

Godkendt på generalforsamlingen  
Den 17. marts 2025

\_\_\_\_\_  
Dirigent Jesper Clausen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2 – 3
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 7
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11 – 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for K/S Svaneparken, Nyborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. februar 2025

### Bestyrelse

---

Allan Sternberg  
Formand

---

Dan Elsborg Aagaard

---

Jørn Iver Bak

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Svaneparken, Nyborg

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Svaneparken, Nyborg for regnskabsåret 1. januar - 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 – 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 revisoreres 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 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 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.

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 tilside-sættelse 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.

Hellerup, den 7. februar 2025  
BHA Statsautoriseret Revision A/S  
CVR-nr. 18 96 79 01

Jeppe Winding  
statsautoriseret revisor  
mne41343

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskab**

K/S Svaneparken, Nyborg  
c/o EstatePartner Forvaltning ApS  
Overgaden Neden Vandet 9C  
1414 København K

CVR nr. 37 09 58 69

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: København

**Bestyrelse**

Allan Sternberg, formand  
Dan Elsborg Aagaard  
Jørn Iver Bak

**Revision**

BHA Statsautoriseret Revision A/S  
Tuborgvej 32  
DK-2900 Hellerup

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets aktivitet og resultat

Selskabets hovedaktivitet er at eje, drive og udleje ejendommen Svaneparken 2, 5800 Nyborg.

Ejendommen der er erhvervet i 2015 er udlejet til Rema 1000 Danmark A/S og finansieret på markedsvilkår gennem DLR Kredit A/S og Aktieselskabet NordfynsBank.

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på t.kr. 914 og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på t.kr. 13.134.

Selskabets ejendom er optaget i henhold til anvendt regnskabspraksis som investeringsejendom. Dagsværdien opgøres på grundlag af ejendommens fremtidige driftsafkast og et fastsat afkastkrav der pr. 31. december 2024 udgør 6,62 %.

Der er ikke budgetteret med investorindbetalinger eller udlodninger for 2025.

Selskabet forventer et positivt driftsresultat for 2025 inden for rammerne af de aflagte budgetter før værdiregulering af investeringsejendom.

### Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C, samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan værdiansættes pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan værdiansættes pålideligt.

Ved første indregning værdiansættes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende værdiansættes aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder forsikringer og vedligeholdelse.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger til administration af selskabet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt amortisering af realkreditlån.

### Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet selskabet ikke er et selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

### BALANCEN

#### Investeringsejendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsejendommene måles ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af kommanditisterne fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendom".

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

#### Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

#### Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

**RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2024**

	<u>Note</u>	<u>2024 kr.</u>	<u>2023 kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE .....		1.334.831	1.392.271
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		1.334.831	1.392.271
Finansielle omkostninger .....	3	421.037	465.289
RESULTAT FØR VÆRDIREGULERING .....		913.794	926.982
Værdiregulering .....	4	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>913.794</b>	<b>926.982</b>
 <b><u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u></b>			
Overført resultat .....		913.794	926.982
		<b>913.794</b>	<b>926.982</b>

**BALANCE pr. 31. december 2024**

<b><u>AKTIVER</u></b>	<b><u>Note</u></b>	<b><u>31/12 2024</u></b> <b><u>kr.</u></b>	<b><u>31/12 2023</u></b> <b><u>kr.</u></b>
Investeringsejendom .....		20.949.525	20.949.525
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT .....	4	20.949.525	20.949.525
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		20.949.525	20.949.525
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		0	0
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>20.949.525</b>	<b>20.949.525</b>
<b><u>PASSIVER</u></b>			
Kontant opkrævet stamkapital .....		4.900.000	4.900.000
Overført resultat .....		8.233.743	7.319.949
EGENKAPITAL I ALT .....		13.133.743	12.219.949
Prioritetsgæld .....		6.637.490	7.066.017
Bankgæld .....		110.000	650.000
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I A .....	5	6.747.490	7.716.017
Kortfristet del af langfristet gæld .....	5	588.527	571.806
Kreditinstitutter .....		218.472	184.270
Gæld til tilknyttet virksomhed .....		71.512	68.850
Anden gæld .....		189.781	188.633
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I A .....		1.068.292	1.013.559
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		7.815.782	8.729.576
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>20.949.525</b>	<b>20.949.525</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	6		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>31/12 2024</b>	<b>31/12 2023</b>
<b><u>Egenkapital</u></b>	<b><u>kr.</u></b>	<b><u>kr.</u></b>
Stamkapital, 100 andele af kr. 49.000 .....	4.900.000	4.900.000
<b>Kontant opkrævet andel af stamkapital:</b>		
Kontant opkrævet primo .....	4.900.000	4.900.000
Kontant opkrævet andel af stamkapital ultimo .....	4.900.000	4.900.000
<b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo .....	7.319.949	6.392.967
Overført af årets resultat .....	913.794	926.982
Overført til næste år .....	8.233.743	7.319.949
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<b>13.133.743</b>	<b>12.219.949</b>

**NOTER****Note 1 - Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger**

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af usikkerhederne, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

**Værdiansættelse af ejendom**

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi er foretaget med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdi og afkastkrav.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske.

Der er knyttet en usikkerhed til fastsættelse af en afkastprocent og et forventet afkastkrav på ejendommene ud fra den vedligeholdelsesmæssige stand, beliggenhed og anvendelighed.

**Note 2 - Personaleomkostninger**

Gennemsnitlige antal ansatte.....	<u>0</u>	<u>0</u>
-----------------------------------	----------	----------

**Note 3 - Finansielle omkostninger**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Renter til tilknyttet virksomhed .....	3.443	3.312
Renter, øvrige .....	<u>417.594</u>	<u>461.977</u>
	<u>421.037</u>	<u>465.289</u>

**NOTE R - fortsat**

	<b>31/12 2024</b>	<b>31/12 2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b><u>Note 4 - Investeringsejendom</u></b>		
Anskaffelsessum primo .....	<u>20.949.525</u>	<u>20.949.525</u>
Anskaffelsessum ultimo .....	<u>20.949.525</u>	<u>20.949.525</u>
Værdiregulering primo .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering ultimo .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført værdi ultimo .....	<u><u>20.949.525</u></u>	<u><u>20.949.525</u></u>

Selskabets investeringsejendom består af en ejendom klassificeret som erhvervslejemaal, og er beliggende Svaneparken 2, Nyborg. Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien ved anvendelse af en afkastbaseret model. Som grundlag er anvendt budgettet for 2025 med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Driftsafkastet for 2025 er opgjort til t.kr. 1.387.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ændringer i de forudsætninger som primært er lagt til grund ved værdiansættelsen af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdien af ejendommen. Fastsættelse af dagsværdi er baseret på skøn ud fra den vedligeholdelsesmæssige stand, beliggenhed og anvendelighed.

For 2024 er anvendt et afkastkrav på 6,62 % (2023 6,50 %). En ændring i afkastsatserne vil have væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. Markedsudviklingen kan medføre, et ændret krav til forrentningen af fast ejendom, som vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med måling af ejendommens dagsværdi.

Årets afkastkrav er beregnet til 6,62%.

<b><u>Følsomhedsberegninger:</u></b>	<b><u>Afkast 6,12%</u></b>	<b><u>Afkast 7,12%</u></b>
Ejendommens værdi .....	<u>t.kr. 22.661</u>	<u>t.kr. 19.478</u>
Stigning / fald .....	<u>t.kr. 1.711</u>	<u>t.kr. -1.472</u>

**NOTE R - fortsat**

	Forfalden	Forfalden	Forfalden
<b><u>Note 5 - Gældsforpligtelser</u></b>	<u>u/1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>e/5 år</u>
Realkreditinstitut - DLR Kredit .....	428.527	1.895.317	4.742.173
Lån - NordfynsBank .....	160.000	110.000	0
	<u>588.527</u>	<u>2.005.317</u>	<u>4.742.173</u>

Kursværdien af prioritetsgæld til DLR Kredit udgør pr. 31. december 2024 t.kr. 7.066.

**Note 6 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og realkredit, er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 20.950 samt lejeindtægter.

Til sikkerhed for realkredit er der tinglyst pantebrev på t.kr. 7.921.

Til sikkerhed for bankgæld er der tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 3.250, samt transport i lejeindtægter.

TEL. : +45 3945 0200  
FAX : +45 3945 0202  
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S  
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP  
BHA-REVISION.DK

**BHA** :  
REVISION

**K/S Svaneparken, Nyborg**  
-----

**c/o EstatePartner Forvaltning ApS  
Overgaden Neden Vandet 9 C, 1414 København K**  
-----

**Specifikationer til årsregnskabet for 2024**  
-----

**(Bilag til selvangivelsen for året 2024)**

**Virksomhedsordningen anvendes**  
-----

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
Generelt .....	1
Den uafhængige revisors erklæring .....	2
Specifikationer .....	3 – 4
Fælles skatteregnskab .....	5
Opgørelse af skattemæssige afskrivninger .....	6
Fradragskonto .....	7
Hjælp til udfyldelse af selvangivelsen .....	7
Oplysninger til brug for virksomhedsskatteordningen .....	8
Specifikation af regnskabsmæssig formue .....	9 – 10
Specifikation af resthæftelse .....	11

**Generelt:**

Som kommanditist i K/S Svaneparken, Nyborg deltager De i erhvervmæssig udlejning af ejendommen beliggende Svaneparken 2, 5800 Nyborg. Deres andele i kommanditistselskabet vil derfor kunne indgå i Virksomhedsskatteordningen, hvilket oftest vil være fordelagtigt.

**Vejledning for det udfyldte bilag:**

Der er ved udfyldelsen af skattebilaget IKKE taget hensyn til eventuelle lån optaget til finansiering af indskud jf. nedenfor samt eventuelle egne udgifter til revisor, besigtigelser eller deltagelse i generalforsamlingen mv..

Hvis De har lånefinansieret købet, og/eller har haft udgifter til revisor, besigtigelser, deltagelse i generalforsamling, har De mulighed for at udfylde de blanke felter og sammentælle beløbene til brug for overførsel til selvangivelsesblanketten.

**Skattebilaget kan umiddelbart anvendes, såfremt De opfylder følgende forudsætninger:**

- 1 – Virksomhedsordningen anvendes.
- 2 – Der fortages maksimale afskrivninger i 2024.
- 3 – Deres andele er erhvervet inden 31. december 2015.
- 4 – Du deltager ikke i andre virksomheder omfattet af Virksomhedsordningen.

**Køb af kommanditistandele uden finansiering:**

Hvis der ikke er optaget lån til finansiering af kommanditistandele og De samtidig kan bekræfte at De vil og kan anvende ovenstående forudsætninger for 2024, skal De blot anføre antal andele og udregne Deres andel af resultat og formue mv.

**Lån til finansiering af kommanditistandele:**

Hvis De har optaget lån til finansiering af kommanditistandele, skal De foretage de nødvendige korrektioner i både skattebilaget og på selvangivelsen.

**Såfremt virksomhedsordningen anvendes:**

De skal sætte kryds i selvangivelsens rubrik 147 ”ønsket beskatning efter reglerne i virksomhedsskatteordningen.

Selvangivelsen skal indberettes elektronisk via [www.skat.dk](http://www.skat.dk)

## Revisors erklæring om opstilling af opgørelse af skattepligtig indkomst med tilhørende specifikationer

### Til kommanditisterne i K/S Svaneparken, Nyborg

Vi har opstillet opgørelsen af skattepligtig indkomst for K/S Svaneparken, Nyborg for indkomståret 2024 på grundlag af virksomhedens årsregnskab for 2024 og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

I opgørelsen er vist, hvordan den udvidede selvangivelse udfyldes for en kommanditist, som alene deltager i K/S, og som følger skatteregnskabet, herunder maksimale afskrivninger, og som ikke har individuelle skatterelevante udgifter ved deltagelsen.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere opgørelsen af skattepligtig indkomst efter gældende skattelovgivning. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Opgørelsen af skattepligtig indkomst samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af opgørelsen af skattepligtig indkomst, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille opgørelsen af skattepligtig indkomst. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt opgørelsen af skattepligtig indkomst er udarbejdet i overensstemmelse med gældende skattelovgivning.

Som anført i opgørelsen af skattepligtig indkomst er dette udarbejdet og præsenteret på det grundlag, der er foreskrevet i gældende skattelovgivning med henblik på selskabets overholdelse af lovgivningen. Opgørelsen af skattepligtig indkomst er således udarbejdet udelukkende med henblik herpå og kan være uegnet til andre formål.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for K/S Svaneparken, Nyborg og SKAT og bør ikke distribueres til andre parter.

Hellerup, den 7. februar 2025  
BHA Statsautoriseret Revision A/S  
CVR. nr. 18 96 79 01

Jepp Windig  
statsautoriseret revisor  
mne41343

**SPECIFIKATIONER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<u>Indtægter:</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Lejeindtægter Rema 1000 Danmark A/S .....	1.451.479	1.423.019
Administrations- og vedligeholdelsesbidrag .....	62.926	61.926
	<u>1.514.405</u>	<u>1.484.945</u>
 <u>Driftsudgifter:</u>		
Forsikring .....	11.412	10.964
Reparation og vedligeholdelse .....	16.281	0
	27.693	10.964
Opkrævet hos lejer .....	0	-57.626
	<u>27.693</u>	<u>-46.662</u>
 <u>Administrationsomkostninger:</u>		
Ejendoms- og selskabsadministration .....	120.497	119.886
Revision .....	18.000	16.200
Konsulent .....	7.984	0
Porto og gebyrer .....	5.400	3.250
	<u>151.881</u>	<u>139.336</u>
 <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<u>1.334.831</u>	<u>1.392.271</u>
 <u>Finansielle omkostninger:</u>		
Renter, bank, udlån .....	51.360	75.658
Renter, prioritetsgæld .....	366.234	386.319
Renter mellemregning komplementar .....	3.443	3.312
	<u>421.037</u>	<u>465.289</u>

**SPECIFIKATIONER - fortsat**

	<b>31/12 2024</b>	<b>31/12 2023</b>
<u>Gæld til tilknyttet virksomhed:</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Mellemregning med Komplementarselskabet Svaneparken ApS .....	71.512	68.850
	<u>71.512</u>	<u>68.850</u>
 <u>Anden gæld:</u>		
Skyldig moms .....	171.781	170.633
Skyldig revisor .....	18.000	18.000
	<u>189.781</u>	<u>188.633</u>

**FÆLLES SKATTEREGNSKAB FOR 2024**  
**OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST**

	I alt	1 andel	Andele
Regnskabsmæssigt resultat .....	913.794	9.138	
<b>Med tillæg af:</b>			
Værdiregulering, jf. note 4 .....	0	0	
	0	0	
<b>Med fradrag af:</b>			
Skattemæssige afskrivninger .....	730.140	7.301	
Egne afholdte udgifter .....			
	730.140	7.301	
<b>SKATTEMÆSSIGT RESULTAT .....</b>	<b>183.654</b>	<b>1.837</b>	
<b>Der specificeres således:</b>			
Resultat før renter .....	1.334.831	13.348	
Skattemæssige afskrivninger .....	-730.140	-7.301	
Egne afholdte udgifter .....			
<b>Resultat før renter .....</b>	<b>604.691</b>	<b>6.047</b>	
<b>Renteindtægter .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Renteudgifter .....</b>	<b>421.037</b>	<b>4.210</b>	
	183.654	1.837	0

## OPGØRELSE AF SKATTEMÆSSIGE AFSKRIVNINGER

<b>Ejendom:</b>	<u>100 Andele</u>	<u>1 andel</u>	<u>Andele</u>
Købesum iflg. skøde .....	19.690.000	196.900	
Advokat .....	50.000	500	
Udbyderhonorar .....	836.825	8.368	
Projektomkostninger .....	8.800	88	
Stempel og tinglysning af skøde (50 %) .....	59.930	599	
Finansieringsomkostninger .....	<u>303.970</u>	<u>3.040</u>	
	20.949.525	209.495	
Advokat .....	-50.000	-500	
Udbyderhonorar .....	-836.825	-8.368	
Finansieringsomkostninger .....	<u>-303.970</u>	<u>-3.040</u>	
	<u>19.758.730</u>	<u>197.587</u>	
Der fordeles således:			
Grund .....	1.505.236	15.052	
Bygninger .....	<u>18.253.494</u>	<u>182.535</u>	
	<u>19.758.730</u>	<u>197.587</u>	
<b>Bygninger:</b>			
Afskrivningsgrundlag .....	<u>18.253.494</u>	<u>182.535</u>	
Afskrivning 2024, 4 % .....	<u>730.140</u>	<u>7.301</u>	
Akkumulerede afskrivninger, primo .....	6.571.260	65.713	10
Afskrivninger 2024 .....	<u>730.140</u>	<u>7.301</u>	
Akkumulerede afskrivninger, ultimo .....	<u>7.301.400</u>	<u>73.014</u>	

## OPGØRELSE AF FRADRAGSKONTO

	100 Andele	1 andel	Andele
Hæftelse, stamkapital .....	4.900.000	49.000	
Selvskyldnerkaution, DLR Kredit .....	2.000.000	20.000	
Selvskyldnerkaution, NordfynsBank .....	586.166	5.862	
Skattemæssigt resultat, 2015 - 2023 .....	-1.573.911	-15.739	
Skattemæssigt resultat, 2024 .....	183.654	1.837	
Fradragskonto ultimo .....	<u>6.095.909</u>	<u>60.959</u>	

Fradragskontoen er opgjort ud fra forudsætningen om, at kommanditisten har foretaget maksimale skattemæssige afskrivninger.

Har der været afholdt egne omkostninger, herunder renteudgifter på indskudslån, skal der foretages yderligere nedskrivning af fradragskontoen med de beløb, som der er fratrukket, ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Herefter skal fradragskontoen 1. januar og 31. december fremefter løbende korrigeres.

## HJÆLP TIL UDFYLDELSE AF SELVANGIVELSEN

	1 andel	Andele	Rubrik
Resultat før renter .....	6.047		
Egne afholdte udgifter .....			
<b>Resultat før renter</b> .....			111 / 112
Renteindtægter .....	0		
Egne/øvrige renteindtægter .....			114
Renteudgifter .....	4.210		
Egne/øvrige renteudgifter .....			117

Husk at sætte X i Rubrik 147 - Beskatning efter virksomhedsskatteordningen.

<b><u>Virksomhedsoplysninger:</u></b>	CVR-nr. 37 09 58 69	300
<b><u>Er virksomheden fritaget for at afgive regnskabsoplysninger:</u></b>	<b>JA</b>	301
<b><u>Begrundelse for fritagelse:</u></b>	Efter virksomhedstype	302
<b>Er udarbejdelse af regnskab eller opgørelse af det skattepligtige</b>		
<b><u>virksomhedsoverskud/-underskud sket med bistand fra revisor?</u></b>	<b>JA</b>	303
<b><u>Revisorbistandens art:</u></b>	Revision af regnskab	304
<b><u>Revisorerklæring:</u></b>	Uden forbehold og supplerende oplysninger	305

## OPLYSNINGER TIL BRUG FOR VIRKSOMHEDSSKATTEORDNINGEN

Indskudskonto (Mellemregning med indehaver)	1 andel	Andele
Saldo primo .....		
Kontant indbetalt i 2024 .....		
Hævninger 2024 .....		
Indskudslån/låneoptagelse 2024 .....		
Ydelser på indskudslån mv. ....		
Indskudskonto 31. december 2024 .....		

### Opgørelse af kapitalafkastgrundlag:

#### Primo:

Egenkapital primo .....	122.199	
Bogført værdi af ejendom, tilbageført .....	-209.495	
Anskaffelsessum ejendom .....	201.127	
Bogført værdi af prioritetsgæld, tilbageført .....	74.778	
Kursværdi prioritetsgæld .....	-74.778	
	113.831	

#### Individuelle reguleringer:

Restgæld indskudslån mv. ....		
Regnskabsmæssig assistance .....		
<b>Kapitalafkastgrundlag primo</b> .....		

#### Ultimo:

Egenkapital ultimo .....	131.337	
Bogført værdi af ejendom, tilbageført .....	-209.495	
Anskaffelsessum ejendom .....	201.127	
Bogført værdi af prioritetsgæld, tilbageført .....	70.660	
Kursværdi prioritetsgæld .....	-70.660	
	122.969	

#### Individuelle reguleringer:

Restgæld indskudslån mv. ....		
Regnskabsmæssig assistance .....		
<b>Kapitalafkastgrundlag ultimo</b> .....		

## SPECIFIKATION AF REGNSKABSMÆSSIG FORMUE 31. DECEMBER 2024

**Claus Niemann Kristensen - 20 andele:**

Kontant opkrævet andel af stamkapital .....		980.000
Overført resultat:		
Saldo primo .....	1.463.988	
Andel i årets resultat .....	<u>182.759</u>	<u>1.646.747</u>
Regnskabsmæssig formue ultimo .....		<u><u>2.626.747</u></u>

**Jørn Iver Bak - 35 andele:**

Kontant opkrævet andel af stamkapital .....		1.715.000
Overført resultat:		
Saldo primo .....	2.561.985	
Andel i årets resultat .....	<u>319.828</u>	<u>2.881.813</u>
Regnskabsmæssig formue ultimo .....		<u><u>4.596.813</u></u>

**Dan Aagaard - 10 andele:**

Kontant opkrævet andel af stamkapital .....		490.000
Overført resultat:		
Saldo primo .....	731.994	
Andel i årets resultat .....	<u>91.379</u>	<u>823.373</u>
Regnskabsmæssig formue ultimo .....		<u><u>1.313.373</u></u>

**Hans Tarp - 10 andele:**

Kontant opkrævet andel af stamkapital .....		490.000
Overført resultat:		
Saldo primo .....	731.994	
Andel i årets resultat .....	<u>91.379</u>	<u>823.373</u>
Regnskabsmæssig formue ultimo .....		<u><u>1.313.373</u></u>

## SPECIFIKATION AF REGNSKABSMÆSSIG FORMUE 31. DECEMBER 2024 - fortsat

**Daniel Noe Harboe - 10 andele:**

Kontant opkrævet andel af stamkapital .....		490.000
Overført resultat:		
Saldo primo .....	731.994	
Andel i årets resultat .....	<u>91.379</u>	<u>823.373</u>
Regnskabsmæssig formue ultimo .....		<u><u>1.313.373</u></u>

**Arne Hust - 10 andele:**

Kontant opkrævet andel af stamkapital .....		490.000
Overført resultat:		
Saldo primo .....	731.994	
Andel i årets resultat .....	<u>91.379</u>	<u>823.373</u>
Regnskabsmæssig formue ultimo .....		<u><u>1.313.373</u></u>

**Allan Sternberg - 5 andele:**

Kontant opkrævet andel af stamkapital .....		245.000
Overført resultat:		
Saldo primo .....	366.000	
Andel i årets resultat .....	<u>45.690</u>	<u>411.690</u>
Regnskabsmæssig formue ultimo .....		<u><u>656.690</u></u>

Kontant opkrævet andel af stamkapital .....		4.900.000
Overført resultat .....		<u>8.233.743</u>
EGENKAPITAL I ALT .....		<u><u>13.133.743</u></u>

## SPECIFIKATION AF RESTHÆFTELSE PR. 31. DECEMBER 2024

	Andel Stamkapital	Selvskyldner kaution mv.	Kontant indb. Stamkapital	Resthæftelse ultimo
<b>Claus Niemann Kristensen .....</b>	980.000	517.233	980.000	517.233
<b>Jørn Iver Bak .....</b>	1.715.000	905.158	1.715.000	905.158
<b>Dan Aagaard .....</b>	490.000	258.617	490.000	258.617
<b>Hans Tarp .....</b>	490.000	258.617	490.000	258.617
<b>Daniel Noe Harboe .....</b>	490.000	258.617	490.000	258.617
<b>Arne Hust .....</b>	490.000	258.617	490.000	258.617
<b>Allan Sternberg .....</b>	245.000	129.308	245.000	129.308
	<u>4.900.000</u>	<u>2.586.166</u>	<u>4.900.000</u>	<u>2.586.166</u>

**Vedr.: Ledelseserklæring ved aflæggelse af årsregnskab for 2024 for K/S Svaneparken, Nyborg**

På givne foranledning skal vi efter vor bedste overbevisning i forbindelse med aflæggelse af årsregnskabet for 2024 erklære,

- At vi anerkender, at revisors assistance med opstillingen af årsregnskabet ikke reducerer ledelsens ansvar for, at årsregnskabet er fuldstændig og retvisende.
- At vi os bekendt har afgivet alle oplysninger, der er væsentlige for aflæggelse af årsregnskabet.
- At balancen og resultatopgørelsen giver et retvisende billede, og er aflagt i overensstemmelse med lovgivningen og gældende regnskabsstandarder. Balancen pr. 31. december 2024 indeholder alle væsentlige aktiver og forpligtelser og der er foretaget nødvendige nedskrivninger og hensættelser.
- At alle væsentlige oplysninger om forpligtelser mv. – der ikke nødvendigvis fremgår af selskabets bogføring – fremgår af årsregnskabet, herunder eventuelle indskrænkninger i dispositionsretten, ejendomsforbehold, pantsætning af aktiver, hensigtserklæringer, veksel-, kautions- eller garantiforpligtelser. Der er således ikke verserende retssager eller krav som følge af overtrædelse af lovgivning mv. eller andre forhold som skønnes at indebære væsentlige risici.
- At alle transaktioner i det forløbne regnskabsår er foregået på normal forretningsmæssig basis herunder eventuelle transaktioner med nærtstående parter.
- At ingen medlemmer af ledelsen eller kommanditister har haft lån i strid med lovgivningen inden for regnskabsåret.
- At der ikke efter regnskabsperiodens udløb er fremkommet forhold eller transaktioner, med væsentlig indflydelse på selskabets økonomiske stilling, der burde have været taget hensyn til ved aflæggelse af årsregnskabet for at give et retvisende billede eller som har medført, at der kan rejses tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften.
- At vi har drøftet alle begivenheder og forhold omkring selskabets fortsatte drift med revisor og forventer at fortsætte driften de næste 12 måneder fra balancedagen. Vores vurdering af selskabets evne til at fortsætte driften er baseret på al tilgængelig information og vor dybtgående viden om selskabets forventede fremtidige forhold og finansiering.
- At vi anerkender vort ansvar for implementering og drift af regnskabs- og interne kontrolsystemer, herunder systemer til forebyggelse af fejl og besvigelser.
- At ledelsen har givet alle oplysninger vedrørende eventuelle besvigelser som kan have påvirket årsrapporten, samt sin vurdering af risikoen for at årsrapporten kan indeholde væsentlige fejl som følge af besvigelser.
- At indeværende års og tidligere års regnskabsmateriale er til stede og opbevares på forsvarlig og betryggende vis.
- Virksomheden har ikke modtaget kontantbetalinger, der overstiger grænsen for kontantforbuddet i hvidvasklovgivningen, hvad enten disse kontantbetalinger er sket som flere betalinger, der er indbyrdes forbundne, eller der er tale om én samlet betaling.

- Jeg bekræfter, at jeg forstår og accepterer mit ansvar for de betydelige vurderinger, der ligger til grund for det udøvede regnskabsmæssige skøn, herunder vedrørende afslutningsposter for omsætning, varebeholdninger, debitorer og skat.
- Jeg bekræfter, at hverken jeg selv eller mine nærtstående/ nære samarbejdspartnere er politisk eksponerede personer.

København, den 7. februar 2025

---

Allan Sternberg  
Formand

---

Jesper Clausen  
Selskabsadministrator

TEL. : +45 3945 0200  
FAX : +45 3945 0202  
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S  
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP  
BHA-REVISION.DK

**BHA** :  
REVISION

**K/S Svaneparken, Nyborg**

(CVR-nr. 37 09 58 69)

**Revisionsprotokollat  
til årsrapporten for 2024**

## 1. REVISIONEN AF ÅRSRAPPORTEN 2024

### 1.1. Indledning

Som selskabets generalforsamlingsvalgte revisorer har vi revideret det af ledelsen aflagte årsregnskab for K/S Svaneparken, Nyborg for perioden 1. januar – 31. december 2024.

Årsrapporten for 2024 udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital (i t.kr.):

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Årets resultat .....	914	927	2.511
Aktiver i alt .....	20.950	20.950	20.950
Egenkapital .....	13.134	12.220	11.293

### 1.2. Revisions omfang og udførelse

Med hensyn til de generelle forhold omkring revisionens formål, tilrettelæggelse og udførelse, revisors ansvar og rapportering samt ledelsens ansvar henviser vi til vort revisionsprotokollat til årsrapporten for 2016 af den 20. marts 2017.

Revisionen af årsrapporten er primært udført efter regnskabsårets udløb.

Revisionen har blandt andet omfattet en gennemgang og vurdering med videre af nogle af de væsentligste forretningsgange, en stikprøvevis gennemgang af bogføringen og bilagsmaterialet, en analyse af resultatopgørelsens poster samt en gennemgang og vurdering af selskabets balance pr. 31. december 2024.

### 1.3. Konklusion på den udførte revision - revisionspåtegning

Revisionen af årsregnskabet har ikke givet anledning til bemærkninger af betydning for revisionspåtegningen.

I afsnit 2 er redegjort for særlige forhold vedrørende regnskabsaflæggelsen. Der henvises hertil.

Godkender bestyrelsen årsrapporten i dens nuværende form, vil vi forsyne årsrapporten med en revisionspåtegning uden forbehold, og fremhævelse af forhold.

## 2. SÆRLIGE FORHOLD VEDRØRENDE ÅRSRAPPORTEN

Revisionen har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger vedrørende forhold af væsentlig betydning for årsrapporten, og vi er ikke stødt på særlige forhold, der kræver omtale i ledelsesberetningen.

## 3. KOMMENTARER TIL ÅRSRAPPORTEN

### 3.1. Værdiansættelse af ejendommen

Selskabets ejendom værdiansættes til dagsværdi baseret på en afkastbaseret nettolejemodel. Pr. 31. december 2024 er afkastkravet fastsat til 6,62 %, hvilket er en stigning på 0,12 % i forhold til 31. december 2023.

### 3.2. Ikke rettede fejl i årsrapporten

Under revisionen er der ikke fundet fejl, som ikke er rettet.

### 3.3. Årsrapporten, generelt

Den eksterne årsrapport er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 3.4. Årets skat og skattebilag

Der er i årsrapporten ikke foretaget hensættelse til skat, da de skattemæssige forhold opgøres hos hver enkelt kommanditist. For indkomståret 2024 er der udarbejdet et skattebilag til brug for udarbejdelse af selvangivelse hos den enkelte kommanditist. Vi har foretaget en gennemgang af skatteopgørelsen for kommanditselskabet som helhed, hvilket ikke har givet anledning til bemærkninger.

### 3.5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2024 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i regnskabslovgivningen.

Den anvendte regnskabspraksis, er som oplyst i årsrapporten.

## 4. ANDRE ERKLÆRINGER OG OPGAVER

### 4.1. Ledelsens regnskaberklæring

Vi forventer i forbindelse med bestyrelsesmødet, hvor bestyrelsen indstiller årsrapporten for 2024 til generalforsamlingens godkendelse, at modtage en regnskaberklæring fra kommanditselskabets ledelse.

Herudover har selskabs- og ejendomsadministrator oplyst, at kommanditselskabet ikke er part i verserende sager, der i væsentlig grad vil kunne påvirke årsrapporten.

### 4.2. Bestyrelsens formelle pligter

Det er vores pligt at kontrollere, at samtlige bestyrelsesmedlemmer ved deres underskrift bekræfter, at de er blevet gjort bekendt med revisionsprotokollens indhold. Konstaterer vi, at dette krav ikke overholdes, er vi pligtige til at udarbejde en særskilt erklæring herom, der vedlægges årsrapporten til generalforsamlingen.

### 4.3. Bogføringsloven

Vi har under vores revision konstateret, at kommanditselskabet på alle væsentlige områder har overholdt bogføringslovgivningen, og at bogføring og regnskabsmateriale har kunnet danne grundlag for udarbejdelsen af årsrapporten.

### 4.4. Erstatnings- og strafansvar

Vi er ikke i forbindelse med vor revision blevet bekendt med handlinger eller undladelser, der berører kommanditselskabet, virksomhedsdeltager eller kreditorer, hvor der efter vores opfattelse er en begrundet formodning om, at medlemmer af kommanditselskabets ledelse kan ifalde erstatnings- eller strafansvar.

#### 4.5. Besvigelser af væsentlig betydning for årsrapporten

Vi har ikke under vores revision konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om besvigelser af væsentlig betydning for årsrapporten.

#### 4.6. Forsikringsforhold

Kommanditselskabets forsikringsforhold omfattes ikke af vores revision. Ejendomsadministrator har dog over for os erklæret, at kommanditselskabets aktiver er forsvarligt forsikret.

### 5. LOVPLIGTIGE OPLYSNINGER

Afslutningsvis skal vi erklære:

- at vi opfylder de i lovgivningen indeholdte habilitetsbetingelser og
- at vi har modtaget alle de oplysninger, der er anmodet om.

Hellerup, den 7. februar 2025  
BHA Statsautoriseret Revision A/S

Jeppe Winding  
statsautoriseret revisor  
mne41343

I bestyrelsen:

---

Allan Sternberg

---

Dan Elsborg Aagaard

---

Jørn Iver Bak

TEL. : +45 3945 0200  
FAX : +45 3945 0202  
CVR : 18 9879 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S  
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP  
BHA-REVISION.DK

**BHA** :  
REVISION

# Komplementarselskabet Svaneparken ApS

Overgaden Neden Vandet 9, C,

1414 København K

CVR-nr. 36913762

## Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. februar 2025

---

Jesper Clausen  
Dirigent

# Komplementarselskabet Svaneparken ApS

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Komplementarselskabet Svaneparken ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Komplementarselskabet Svaneparken ApS.

Årsrapporten aflægges 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 2024 - 31. december 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. februar 2025

### **Direktion**

Allan Fisker Sternberg  
Direktør

## **Komplementarselskabet Svaneparken ApS**

### **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

#### **Til den daglige ledelse i Komplementarselskabet Svaneparken ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Komplementarselskabet Svaneparken ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 7. februar 2025

#### **BHA STATSAUTORISERET REVISION A/S**

CVR-nr. 18967901

Jepp Windig  
Statsautoriseret revisor  
mne41343

## Komplementarselskabet Svaneparken ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Komplementarselskabet Svaneparken ApS Overgaden Neden Vandet 9, C, 1414 København K
Telefon	50514006
CVR-nr.	36913762
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
<b>Direktion</b>	Allan Fisker Sternberg
<b>Revisor</b>	BHA STATSAUTORISERET REVISION A/S Tuborgvej 32 2900 Hellerup
CVR-nr.	18967901

## **Komplementarselskabet Svaneparken ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet er komplementar for K/S Svaneparken, Nyborg.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 2.596, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 71.512, og en egenkapital på kr. 70.720.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

#### **Forventninger til fremtiden**

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## **Komplementarselskabet Svaneparken ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Komplementarselskabet Svaneparken ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt**

##### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## **Komplementarselskabet Svaneparken ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## Komplementarselskabet Svaneparken ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		3.443	3.312
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.443</b>	<b>3.312</b>
Skat af årets resultat	2	-847	-725
<b>Årets resultat</b>		<b>2.596</b>	<b>2.587</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.596	2.587
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.596</b>	<b>2.587</b>

## Komplementarselskabet Svaneparken ApS

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		71.512	68.850
<b>Tilgodehavender</b>		<b>71.512</b>	<b>68.850</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>71.512</b>	<b>68.850</b>
<b>Aktiver</b>		<b>71.512</b>	<b>68.850</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		20.720	18.124
<b>Egenkapital</b>		<b>70.720</b>	<b>68.124</b>
Selskabsskat		792	726
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>792</b>	<b>726</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>792</b>	<b>726</b>
<b>Passiver</b>		<b>71.512</b>	<b>68.850</b>
Eventualforpligtelser	3		

## Komplementarselskabet Svaneparken ApS

### Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksom heds kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	15.537	65.537
Årets resultat	0	2.596	2.596
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>18.133</b>	<b>68.133</b>

## Komplementarselskabet Svaneparken ApS

### Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	792	726
Regulering af skat vedr. tidligere år	<u>55</u>	<u>-1</u>
	<u><b>847</b></u>	<u><b>725</b></u>

### 3. Eventualforpligtelser

Komplementarselskabet Svaneparken ApS fungerer som komplementar for K/S Svaneparken, Nyborg og hæfter derfor ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

# Aftalebrev

K/S Svaneparken, Nyborg  
Ovengaden Neden Vandet 9C  
1414 København K

Hellerup, den 7. februar 2025

## Aftale om revision mv.

Med henblik på at fastlægge samarbejdet mellem BHA Statsautoriseret Revision A/S og K/S Svaneparken, Nyborg om revisionen af årsregnskabet 2024 og fremadrettede årsregnskaber, herunder ansvar, det aftalte revisionshonorar, opgaveteam og retningslinjerne for samarbejdet i øvrigt i forbindelse med vores ydelser, fremsendes hermed revisionsaftale for det fremadrettede samarbejde.

## Revisionens mål og omfang

De har anmodet os om at revidere årsregnskabet for K/S Svaneparken, Nyborg, der omfatter balance pr. 31. december, egenkapitalopgørelse og resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar til 31. december samt anvendt regnskabspraksis og noter.

Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser.

Vores revision vil blive udført med det formål at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

Vi vil herudover, i henhold til årsregnskabsloven, gennemlæse ledelsesberetningen med henblik på at vurdere, om oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vi vil kommunikere en oversigt over det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen til den øverste ledelse, herunder kommunikere om de betydelige risici, vi har identificeret.

## Vores ansvar

Vi vil udføre vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vi skal være uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's

Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi skal opfylde vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, og til rimeligheden af de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn såvel som en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet. Endvidere 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.

Ved vores risikovurderinger overvejer vi intern kontrol, der er relevant for K/S Svane-parken, Nyborg udarbejdelse af årsregnskabet med henblik på at udforme revisions-handlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af den interne kontrol hos K/S Svane-parken, Nyborg.

En revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, er ikke en garanti for, at væsentlig fejlinformation, når sådan findes, altid vil blive afdækket. 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.

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.

### **Ledelsens ansvar**

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.

Ledelsen har endvidere ansvaret for at give os:

- Adgang til al den information, som ledelsen er bekendt med er relevant for udarbejdelsen af årsregnskabet, såsom registreringer, dokumentation og andre forhold
- yderligere information, som vi måtte anmode ledelsen om til brug for revisionen, og
- ubegrænset adgang til personer hos K/S Svaneparken, Nyborg, som vi anser det som nødvendigt at indhente revisionsbevis fra.

Vi vil som led i vores revision anmode ledelsen om skriftligt at bekræfte udtalelser til os i forbindelse med revisionen.

### **Andre ydelser**

En forudsætning for at levere assistanceopgaver, udover den aftalte revision, er i alle tilfælde, at der er tale om tilladte ydelser, herunder at vi kan opretholde vores uafhængighed i relation til revisionen af årsregnskabet.

Det er vores vurdering, at nedenfor omtalte assistanceopgaver kan leveres, uden at dette vil være i strid med reglerne om revisors uafhængighed.

Inden vi accepterer rådgivnings- og assistanceopgaver, vil vi i hvert enkelt tilfælde vurdere, om den stillede opgave kan skabe tvivl om vores uafhængighed. Rådgivnings- og assistanceopgaver i andre situationer end de nedenfor anførte er således ikke omfattet af denne aftale og aftales særskilt i hvert enkelt tilfælde.

### **Skattepligtig indkomst for indkomståret**

Ud over aftalen om revision har De anmodet os om at udføre følgende opgaver:

- Assistance med opgørelse af selskabets skattepligtige indkomst for indkomståret i overensstemmelse med gældende skattelovgivning og udarbejdelse af tilhørende skattemæssige specifikationer.

Vi vil på grundlag af oplysninger, De tilvejebringer, assistere Dem med opgørelsen af selskabets skattepligtige indkomst for indkomståret samt udarbejdelsen af tilhørende skattemæssige specifikationer.

### **Udarbejdelse og indberetning af årsregnskab**

De har endvidere anmodet os om at assistere Dem med udarbejdelsen af selskabets årsregnskab efter årsregnskabsloven.

Der afgives ikke særskilt erklæring om vores assistance med udarbejdelse af selskabets årsregnskab efter årsregnskabsloven.

Vi vil endvidere bistå Dem med indberetning af årsregnskabet til Erhvervsstyrelsen.

## Honorar

Det forventede honorar ekskl. moms for revisionen af årsregnskabet for regnskabsåret forventes at være kr. 18.500 for 2024.

Revisionshonoraret omfatter ikke udlæg mv. i forbindelse med revisionen. Udlæg mv. faktureres særskilt.

Det oplyste honorar vil være gældende for regnskabsåret, men vil samtidig være udgangspunktet for eventuelle honorardrøftelser i de kommende år.

## Rapportering og offentliggørelse

Som en del af revisionen vil vi, i overensstemmelse med kravene hertil, afrapportere til ledelsen om væsentlige forhold konstateret ved den udførte revision.

Vores afrapportering vil finde sted i revisionsprotokollen.

Årsrapporten skal indberettes til Erhvervsstyrelsen og vil blive offentliggjort efter godkendelsen heraf på selskabets generalforsamling. Indberetningen skal finde sted uden ugrundet ophold efter generalforsamlingens godkendelse.

## Hvidvaskregler og databeskyttelse

Ved en erklæringsopgave, som omfattet af nærværende aftalebrev, er vi omfattet af persondatalovens regler om dataansvar. Vi er imidlertid også omfattet af revisorlovens § 30 om revisors tavshedspligt, hvorfor vi ikke kan udlevere indhentede persondata til tredjemand. Dog er vi, i henhold til lovgivningen, forpligtet til at videregive oplysninger i visse tilfælde, eksempelvis ved mistanke om hvidvask. Der er mulighed for at få indsigt i de registrerede personoplysninger i henhold til reglerne i persondataforordningen, ligesom disse kan korrigeres for eventuelle fejl og mangler.

Som led i vores erklæringsopgave indhenter vi identitets- og legitimationsoplysninger i overensstemmelse med hvidvaskreglerne. Hertil vil vi skulle indhente dokumentation for registreringer af transaktioner, undersøgelser, dokumentation samt eventuelle underretninger herom ved mistanke om hvidvask eller finansiering af terrorisme, når mistanken ikke kan afkræftes. Vores oplysninger efter hvidvaskloven vil som udgangspunkt blive opbevaret i fem år efter kundeforholdets ophør.

Vi skal herunder henlede opmærksomheden på, at vi har pligt til at underrette Hvidvasksekretariatet om ulovlige lån, også i tilfælde, hvor et lån er skattemæssigt berigtiget eller tilbagebetalt, samt Erhvervsstyrelsen via virk.dk om eventuelle uoverensstemmelser imellem faktiske reelle ejere og reelle ejere registreret i CVR-registret.

## Aftalens løbetid

Dette aftalebrev vil være også gældende for de kommende år, medmindre der sker ændringer i vilkår for aftalen, eller aftalen udvides, ophæves eller erstattes.

### **Godkendelse af klientaftale**

Med underskrift på dette aftalebrev godkender aftaleparterne de aftalte ydelser, assistance og betingelserne herfor. Endvidere underskrives tro- og love erklæring om politisk eksponerede personer (bilag 1).

### **Bekræftelse**

En kopi af nærværende brev bedes venligst returneret efter underskrift som accept af denne aftale.

Med venlig hilsen

BHA Statsautoriseret Revision A/S

Jeppé Winding  
Statsautoriseret revisor

Bekræftet og godkendt på vegne af virksomheden

København K, den 7. februar 2025

Bestyrelse

Med underskrift bekræftes tro og love:

- At være bemyndiget til at afgive erklæring, jf. bilag 1.
- Korrektheden af oplysninger i erklæringen, jf. bilag 1.

Samtidig giver vi samtykke til, at virksomheden, hvis det findes nødvendigt, må kontrollere oplysningerne i erklæringen, jf. bilag 1, hos de relevante myndigheder.

## Bilag 1

### Tro- og love erklæring – Politisk eksponerede personer og reelle ejere (HVL § 10)

Jeg er bekendt med, at virksomheden, som led i aftalen indgåelsen med K/S Svanepar-ken, Nyborg, i overensstemmelse med HVL § 10, har pligt til at gennemføre kunde-kendskabsprocedurer, der omfatter:

En undersøgelse af, om kunden, kundens reelle ejer, den begunstigede i henhold til en livsforsikringspolice eller den begunstigedes reelle ejer (HVL § 18):

- Er en politisk eksponeret person, jf. §2 nr. 8, eller
- En nærtstående eller
- Nær samarbejdspartner til en politisk eksponeret person, jf. § 2, nr. 6 og 7.

Samt undersøge om (HVL § 15a):

- De oplysninger om kundens reelle ejere, som er indhentet i medfør af HVL, stemmer overens med de oplysninger om reelle ejere, der er registreret i Erhvervsstyrelsens it-system.

Jeg erklærer herved på tro og love, at jeg ikke er omfattet af HVL § 18 om Politisk eksponerede personer, og at vi har foretaget de nødvendige forespørgsler og undersøgelser for at kunne afkræfte dette.

Jeg er herunder bekendt med følgende definitioner, jf. HVL §2:

*“Nærtstående til en politisk eksponeret person: En politisk eksponeret persons ægtefælle, registrerede partner, samlever eller forældre samt børn til disses ægtefæller, registrerede partnere eller samlevende.*

*Nær samarbejdspartner til en politisk eksponeret person:*

- a) *En fysisk person, som er reel ejer af en virksomhed eller anden form for juridisk person i fællesskab med en eller flere politisk eksponerede personer.*
- b) *En fysisk person, der på anden måde end nævnt i litra a har en nær forretningsmæssige forbindelse med en eller flere politisk eksponerede personer.*
- c) *En fysisk person, der som den eneste er reel ejer af en virksomhed eller anden form for juridisk person, som det vides er blevet oprettet til fordel for en politisk eksponeret person.*

*Politisk eksponeret person: En fysisk person, der har eller har haft et af følgende offentlige erhverv:*

- a) *Statschef, regeringschef, minister og viceminister eller assisterende minister.*
- b) *Parlamentsmedlem eller medlem af et tilsvarende lovgivende organ.*
- c) *Medlem af et politisk partis styrelsesorgan.*
- d) *Højesteretsdommer, medlem af forfatningsdomstol og af anden højtstående retsinstitution, hvis afgørelser kun er genstand for yderligere prøvelse under ekstraordinære omstændigheder.*
- e) *Medlem af revisionsret og øverste ledelsesorgan for en centralbank.*
- f) *Ambassadør, chargé d'affaires og højtstående officer i de væbnede styrker.*

- g) *Medlem af statsejet virksomheds eller statslig styrelses administrative, ledende eller kontrollerende organ.*
- h) *Direktør, vicedirektør og medlem af bestyrelsen eller person med tilsvarende hverv i en international organisation."*

Jeg erklærer endvidere, på tro- og love, at de oplysninger om reelle ejere, og legale ejere, der er registreret i Erhvervsstyrelsens it-system (cvr.dk), er korrekte og fuldstændige, og i overensstemmelse med de faktiske ejerforhold.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Dan Elsborg Aagaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 57d4be76-7b9a-4945-afd9-a476ede80f99

IP: 128.77.xxx.xxx

2025-03-18 10:15:18 UTC



## Jørn Iver Bak

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 07429fdb-0098-4e70-86d5-ac3891b64c3d

IP: 185.27.xxx.xxx

2025-03-18 13:29:52 UTC



## Allan Fisker Sternberg

Bestyrelsesformand

Serienummer: 48d7ed08-30ef-430c-a505-c92238ad4533

IP: 80.163.xxx.xxx

2025-03-18 17:23:04 UTC



## Jeppé Winding

Statsautoriseret revisor

Serienummer: fe568cb4-9621-41ca-9b28-4d4ac1337d1d

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-03-18 20:28:57 UTC



## Jesper Søndberg Clausen

Dirigent

Serienummer: b20b42e7-847b-4a72-966f-6aa12a516525

IP: 83.94.xxx.xxx

2025-03-18 20:37:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: PNT1H-RCFVIR-1XIC2-K4B3Y-N5C7C-DN21VN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter