



Tlf.: 96 23 54 00  
hjoerring@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nørrebro 15  
DK-9800 Hjørring  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SW EJENDOM APS**  
**MADS CLAUSENS VEJ 11, 9800 HJØRRING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. november 2024

---

Iben Thorkild Svart

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	SW Ejendom ApS Mads Clausens Vej 11 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 14 61 22 38 Stiftet: 1. oktober 1990 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
<b>Direktion</b>	Iben Thorkild Svart
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Skelagervej 15 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for SW Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 1. november 2024

Direktion:

---

Iben Thorkild Svart

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i SW Ejendom ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SW Ejendom ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

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

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

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

#### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Hjørring, den 1. november 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36178

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets primære aktivitet er ejendomsudlejning.

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

Årets resultat efter skat er realiseret med 45 tkr. Egenkapitalen udgør herefter 766 tkr.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>117.947</b>	<b>45.435</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-27.327	-60.848
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>90.620</b>	<b>-15.413</b>
Andre finansielle indtægter.....		1.170	303
Øvrige finansielle omkostninger.....		-34.827	-37.236
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>56.963</b>	<b>-52.346</b>
Skat af årets resultat.....	1	-11.653	12.458
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>45.310</b>	<b>-39.888</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		45.310	-39.888
<b>I ALT</b> .....		<b>45.310</b>	<b>-39.888</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		1.984.057	1.783.765
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		124.807	130.137
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>2.108.864</b>	<b>1.913.902</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.108.864</b>	<b>1.913.902</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		9.622	37.680
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		449.271	434.271
Andre tilgodehavender.....		16.589	32.170
Tilgodehavende selskabsskat.....		39.670	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>515.152</b>	<b>504.121</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>17.603</b>	<b>53.157</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>532.755</b>	<b>557.278</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.641.619</b>	<b>2.471.180</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger.....		648.828	582.282
Overført resultat.....		67.016	88.252
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>765.844</b>	<b>720.534</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		280.822	229.499
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>280.822</b>	<b>229.499</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.311.601	1.400.012
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>1.311.601</b>	<b>1.400.012</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		91.300	90.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		42.052	30.635
Anden gæld.....		150.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>283.352</b>	<b>121.135</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.594.953</b>	<b>1.521.147</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.641.619</b>	<b>2.471.180</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	50.000	582.282	88.252	720.534
Forslag til resultatdisponering.....			45.310	45.310
<b>Overførsler</b>				
Korrektion.....		66.546	-66.546	0
Egenkapital 30. juni 2024.....	50.000	648.828	67.016	765.844

## NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-22.041	0		
Regulering af udskudt skat.....	33.694	-12.458		
	<b>11.653</b>	<b>-12.458</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>	
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2023.....	4.660.931	133.246		
Tilgang.....	222.289	0		
<b>Kostpris 30. juni 2024.....</b>	<b>4.883.220</b>	<b>133.246</b>		
Opskrivninger 1. juli 2023.....	5.627.487	0		
<b>Opskrivninger 30. juni 2024.....</b>	<b>5.627.487</b>	<b>0</b>		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023.....	8.504.653	3.109		
Årets afskrivninger .....	21.997	5.330		
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2024.....</b>	<b>8.526.650</b>	<b>8.439</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....</b>	<b>1.984.057</b>	<b>124.807</b>		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 .....	1.152.226			
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>3</b>	
kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.402.901	91.300	984.000	1.490.512
	<b>1.402.901</b>	<b>91.300</b>	<b>984.000</b>	<b>1.490.512</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>				<b>4</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Ingen.				
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Scandiwood A/S Holding, der er administrationsselskab for sambeskatningen.				

## NOTER

			Note
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.448 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 1.984 tkr.			
	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>6</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SW Ejendom ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter mv. er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Indtægterne indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af eventuelle rabatter. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles i balancen til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ændringer i dagsværdien indregnes direkte på egenkapitalen.

Dagsværdien vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Afskrivningsgrundlaget er dagsværdi med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	8-25 år	0

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### Skyldig skat og udskudt skat

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

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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