

**Sweetlife Realstate ApS**

Pakhustorvet 2, 3.  
6000 Kolding

**Årsrapport for perioden 01.01.2023 - 31.12.2023**

22. regnskabsår

CVR. nr. 26 43 88 53

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 20. juni 2024

---

Troels Kjær Rasmussen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5

### **Årsregnskabet**

Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse 01.01.2023 - 31.12.2023	9
Balance pr. 31.12.2023	10
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2023	12
Noter til årsregnskabet	13
Anvendt regnskabspraksis	16

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Sweetlife Realestate ApS  
Pakhustorvet 2, 3.  
6000 Kolding

Telefon: 75 50 42 12

CVR-nr.: 26 43 88 53  
Stiftet: 30. januar 2002  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

**Direktion** Troels Kjær Rasmussen

**Advokat** Advokatfirmaet  
Skjøde Knudsen og Partnere  
Rendebanen 13  
6000 Kolding

**Revisor** Sønderup & Partnere A/S  
Registrerede revisorer FSR  
Sydbanegade 2B - 1  
6000 Kolding

*Kontakt@RevisorKolding.dk*  
*www.RevisorKolding.dk*

**Pengeinstitut** Spar Nord Bank A/S  
Skovvangen 37  
6000 Kolding

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for selskabet Sweetlife Realestate ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27. maj 2024

**I direktionen**

---

Troels Kjær Rasmussen

531/1/NL

# **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

**Til kapitalejer i Sweetlife Real Estate ApS**

## **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Sweetlife Real Estate ApS for regnskabsåret 01.01.2023 – 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 – 31.12.2023 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.

## **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.

Kolding, den 27. maj 2024

### **Sønderup & Partnere A/S**

Registrerede revisorer FSR

*CVR-NR. 27905072*

Niels Larsen

Registreret revisor

*mne4043*

## **LEDELSEBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er køb og salg af ejendomme, herunder udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 1.110.824, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 15.013.574 og en egenkapital på kr. 4.080.316.

### **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2024**

Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde nuværende aktivitetsniveau og indtjening.



## RESULTATOPGØRELSE

01.01.2023 - 31.12.2023

<u>NOTE</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>250.311</b>	<b>445.747</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.365.000	-10.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.615.311</b>	<b>435.747</b>
Finansielle indtægter	135	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-191.132	-187.405
Finansielle omkostninger	-166	-7.662
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>1.424.148</b>	<b>240.680</b>
2 Skat af årets resultat	-313.324	-53.489
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.110.824</b>	<b>187.191</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	1.110.824	187.191
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>1.110.824</b>	<b>187.191</b>

## BALANCE PR. 31.12.2023

### AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
3 Grunde og bygninger	14.920.000	13.555.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.920.000</b>	<b>13.555.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>14.920.000</b>	<b>13.555.000</b>
Andre tilgodehavender	0	1.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>93.574</b>	<b>124.556</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>93.574</b>	<b>125.556</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>15.013.574</b>	<b>13.680.556</b>

## BALANCE PR. 31.12.2023

### PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Selskabskapital	250.000	250.000
Overført resultat	3.830.316	2.719.493
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>4.080.316</b>	<b>2.969.493</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.002.529	702.218
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>1.002.529</b>	<b>702.218</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.598.216	9.622.946
4 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.598.216</b>	<b>9.622.946</b>
Selskabsskat	13.013	58.139
Anden gæld	319.500	327.760
<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b>332.513</b>	<b>385.899</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>9.930.729</b>	<b>10.008.845</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>15.013.574</b>	<b>13.680.556</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31.12.2023

	<u>Indevær- ende år</u>
<b>Egenkapital</b>	
<b>Selskabskapital</b>	
Saldo primo	250.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>250.000</b>
<b>Overført resultat</b>	
Saldo primo	2.719.493
Årets resultat	1.110.823
<b>Saldo ultimo</b>	<b>3.830.316</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>4.080.316</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1,0	1,0
Der er ikke udbetalt løn til selskabets ledelse.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	13.013	55.689
Årets ændring i udskudt skat	300.311	-2.200
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>313.324</b>	<b>53.489</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris pr. 01.01.2023	10.363.049	10.363.049
<b>Kostpris pr. 31.12.2023</b>	<b>10.363.049</b>	<b>10.363.049</b>
Opskrivninger pr. 01.01.2023	3.191.951	3.201.951
Opskrivninger i 2023	1.365.000	-10.000
<b>Samlede opskrivninger pr. 31.12.2023</b>	<b>4.556.951</b>	<b>3.191.951</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023</b>	<b>14.920.000</b>	<b>13.555.000</b>

Selskabets investeringsejendomme indeholder mellem 1 og 3 lejemål, der alle er beliggende i Kolding. Investeringsejendommene indeholder primært boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Det samlede udlejede areal udgør 1293 m<sup>2</sup>. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,75 % pr. 31. december 2023

Ved opgørelse af værdien for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

#### **Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,50%	4,75%	5,00%
Dagsværdi	15.750.000	14.920.000	14.190.000
Ændring i dagsværdi	830.000	0	-730.000

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Der foreligger ingen aftale om at afvikle selskabets gæld til Kjær Rasmussen Holding ApS		
<b>5 Sikkerheder og pantsætninger</b>		
Til sikkerhed for kreditinstitut er der givet pant i ejendommene Bellevuegade 35, ejerpantebrev nom. kr. 830.000, Olaf Ryes Gade 16, ejerpantebrev nom. kr. 945.000, Låsbygade 100, ejerpantebrev nom. 1.365.000.		
<b>6 Eventualaktiver og eventualforpligtelser</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Ingen		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.		

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **RESULTATOPGØRELSE**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

### **Indtægtskriterium**

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Andre driftsudgifter**

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendommens driftsomkostninger og administrationsomkostninger m.v.



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdireguleringer af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a/contoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatop-gørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Årets aktuelle skat er afsat med 22,0%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **BALANCEN**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres dagsværdien som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og et individuelt fastsat afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Det gennemsnitlige

Det gennemsnitlige forretningskrav er fastsat til 4,75 %.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Likvider**

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### **Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.