

Swida ApS

C/O Totalbyg Ejendom ApS
Store Torvegade 11
3700 Rønne
CVR-nr. 26 67 73 35

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2023

(21. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 25. juni 2024

Jesper Munch Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Swida 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 25. juni 2024

Direktion

Jesper Munch Jensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Swida ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Swida ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rønne, den 25. juni 2024

Rønne Revision I/S
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74 71 78 10

Anders Kofoed
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne7399

Selskabsoplysninger

Selskabet

Swida ApS
C/O Totalbyg Ejendom ApS
Store Torvegade 11
3700 Rønne

E-mail: info@totalbyg.dk

CVR-nr.: 26 67 73 35

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 1. juli 2002

Regnskabsår: 21. regnskabsår

Hjemsted: Bornholm

Direktion

Jesper Munch Jensen, direktør

Revisor

Rønne Revision I/S
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Store Torvegade 12, 1
3700 Rønne

Pengeinstitut

Nordea Bank A/S
Store Torv 16-18
3700 Rønne

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve udlejningsejendomme og drive udlejningsvirksomhed i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 467.816, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 3.849.396.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Swida ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Investeringsjendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver (Investeringsjendomme)

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita, såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 7-8%.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Nettoomsætning		1.033.981	992.555
Investeringsjendommenes driftsomkostninger		-611.641	-426.567
Andre eksterne omkostninger		<u>-86.876</u>	<u>-77.623</u>
Bruttoresultat		335.464	488.365
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		335.464	488.365
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>304.000</u>	<u>-814.500</u>
Resultat før finansielle poster		639.464	-326.135
Finansielle omkostninger	1	<u>-126.042</u>	<u>-27.098</u>
Resultat før skat		513.422	-353.233
Skat af årets resultat	2	<u>-45.606</u>	<u>-39.379</u>
Årets resultat		<u>467.816</u>	<u>-392.612</u>
Overført resultat		<u>467.816</u>	<u>-392.612</u>
		<u>467.816</u>	<u>-392.612</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	3	<u>7.370.000</u>	<u>7.066.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.370.000</u>	<u>7.066.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.370.000</u>	<u>7.066.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.115	500
Periodeafgrænsningsposter		<u>16.548</u>	<u>15.967</u>
Tilgodehavender		<u>19.663</u>	<u>16.467</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>19.663</u>	<u>16.467</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.389.663</u></u>	<u><u>7.082.467</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>3.724.396</u>	<u>3.256.580</u>
Egenkapital		<u>3.849.396</u>	<u>3.381.580</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.151.194</u>	<u>2.268.033</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.151.194</u>	<u>2.268.033</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	154.000	191.200
Banker		665.412	572.630
Modtagne forudbetalinger fra kunder		12.654	19.593
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.376	197.181
Gæld til tilknyttede virksomheder		100.015	0
Selskabsskat	5	45.606	100.015
Anden gæld		<u>367.010</u>	<u>352.235</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.389.073</u>	<u>1.432.854</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.540.267</u>	<u>3.700.887</u>
Passiver i alt		<u>7.389.663</u>	<u>7.082.467</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	3.256.580	3.381.580
Årets resultat	0	467.816	467.816
Egenkapital 31. december 2023	125.000	3.724.396	3.849.396

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>126.042</u>	<u>27.098</u>
	<u>126.042</u>	<u>27.098</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	45.606	100.015
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>-60.636</u>
	<u>45.606</u>	<u>39.379</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Investerings</u>
		ejendomme
Kostpris 1. januar 2023		<u>7.546.036</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>7.546.036</u>
Opskrivninger 1. januar 2023		-480.036
Årets opskrivninger		<u>304.000</u>
Opskrivninger 31. december 2023		<u>-176.036</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>7.370.000</u>

Noter

Selskabets ejendomme består af boligejendomme i Rønne centrum. Ejendommene er fuldt udlejet på balancetidspunktet og der er en forventet tomgang på 0%, ligesom vedligeholdelsesomkostninger udgør kr. 100 pr. m2. Dagsværdien beregnes ud fra den afkastbaserede værdiansættelsesmodel og det fastsatte afkastkrav udgør 7,0-8,0%.

Ejendommenes værdi ved ændring af afkastkrav:

Ændring i afkastkravet

+ 0,5%-point ændring i afkastkravet vil medføre en dagsværdi på t.kr. 6.931

- 0,5%-point ændring i afkastkrav vil medføre en dagsværdi på t.kr 7.870

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 38:

Dagsværdi af investeringsejendomme ultimo indregnet i balancen udgør kr. 7.370.000
Årets urealiserede gevinst på investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 304.000

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.459.233	2.305.194	154.000	1.535.194
	2.459.233	2.305.194	154.000	1.535.194

5 Selskabsskat

Selskabsskat 1. januar 2023		100.015	0
Beregnet skat af årets resultat		45.606	100.015
Betalt skat		-100.015	0
Selskabsskat 31. december 2023		45.606	100.015

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JF Tenura ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.890, er der givet pant i grunde og bygninger. Restgælden udgør på balancedagen t.kr. 2.305 og den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør på balancedagen t.kr. 7.370.

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jesper Munch Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jesper Munch Jensen
Direktør
ID: 15ab292d-0f34-48b2-807f-696f4c49d512
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 15:50:51
Underskrevet med MitID



Anders Kofoed

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anders Kofoed
Revisor
ID: eaec2df9-ef23-446f-beae-e42d437c4a3c
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 23:04:46
Underskrevet med MitID



Jesper Munch Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jesper Munch Jensen
Dirigent
ID: 84edcf55-a57f-43dc-a95d-0f1288ca804e
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2024 kl.: 09:51:32
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 984f31XYJwn251893713

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

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