

## Sweet Home ApS

Dronningensgade 6, 3., 1420 København K


CVR-nr. 32 64 77 31

### Årsrapport for 2023

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 26/3 2024

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

Jørgen Mortensen

## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2023.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Sweet Home ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

### **Revision af årsrapport**

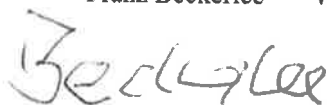
Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

København, den 26. marts 2024

### **Direktion**

Franz Beckerlee

Wili Jørgensen



## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til den daglige ledelse i Sweet Home ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Sweet Home ApS for regnskabsåret 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 26. marts 2024

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87



Ulrik Dahl

registreret revisor

mne35884

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

#### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter administrationsomkostninger.

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

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter på gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22%.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabs- og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

## **Balancen**

### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendom måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris til-  
lagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model 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 ved anvendelse af et 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.

Efter første indregning måles ejendommen til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som ejendommen kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt af en ekstern vurderingsmand (valuar). Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående likvider i virksomhedens pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kurs.

### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## Resultatopgørelse for 2023

Note	2023	2022
	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>		
	237.780	263.720
1	0	-2.100.000
	<u>237.780</u>	<u>-1.836.280</u>
<b>Resultat før finansiering</b>		
	237.780	-1.836.280
	<u>-190.885</u>	<u>-192.874</u>
<b>Resultat før skat</b>		
	46.895	-2.029.154
2	-10.998	447.000
<b>Årets resultat</b>		
	<u>35.897</u>	<u>-1.582.154</u>
<b>Resultatdisponering</b>		
	35.897	-1.582.154
	0	0
	<u>35.897</u>	<u>-1.582.154</u>

**Balance pr. 31/12 2023**

Note		31/12 2023	31/12 2022
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	<u>12.800.000</u>	<u>12.800.000</u>
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>12.800.000</u>	<u>12.800.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>12.800.000</u>	<u>12.800.000</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>34.705</u>	<u>63.845</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>34.705</u>	<u>63.845</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>12.834.705</u></u>	<u><u>12.863.845</u></u>

Balance pr. 31/12 2023

Note		31/12 2023	31/12 2022
	<b>PASSIVER</b>	kr.	kr.
	Selskabskapital	1.050.000	1.050.000
	Overført til næste år	2.438.568	2.402.671
	Afsat udbytte	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>3.488.568</u>	<u>3.452.671</u>
2	Udskudt skat	<u>2.142.998</u>	<u>2.132.000</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>2.142.998</u>	<u>2.132.000</u>
	Prioritetsgæld	<u>6.966.215</u>	<u>6.991.209</u>
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>6.966.215</u>	<u>6.991.209</u>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	39.324	36.865
	Anden gæld	<u>197.600</u>	<u>251.100</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>236.924</u>	<u>287.965</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>7.203.139</u>	<u>7.279.174</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>12.834.705</u>	<u>12.863.845</u>
5	<b>Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.</b>		



## Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
<b>1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi</b>		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-2.100.000</u>
<b>2 Beregnede skatter</b>		
Skatteværdi af indkomst til sambeskatning	0	0
Regulering af udskudt skat	<u>10.998</u>	<u>-447.000</u>
	<u>10.998</u>	<u>-447.000</u>
Det samlede udskudte skatteaktiv andrager	<u>2.142.998</u>	<u>2.132.000</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2023		2.534.426
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2023</b>		<u>2.534.426</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2023		10.265.574
Opskrivninger i året		<u>0</u>
<b>Opskrivninger pr. 31/12 2023</b>		<u>10.265.574</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2023</b>		<u>12.800.000</u>

Selskabets ejendom er en investeringsejendom, som er beliggende i København. Ejendommen anvendes til beboelse.

Ejendommen er 490 m<sup>2</sup>. Lejekontrakterne i ejendommen er med resterende uopsigelig lejeperiode på 3 måneder.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen er værdiansat ud fra et årligt normaliseret driftsresultat på 384 t.kr.

Afkastkravet udgør 3% pr. 31.12.2023. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1 mio. kr.

Ejendommen er værdiansat til 26.122 kr./m<sup>2</sup>.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastansættelsen af dagsværdien.

4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	Restgæld	Afdrag	Langfristet	Restgæld
		ultimo	indenfor 1 år	andel	efter 5 år
	Prioritetsgæld	<u>7.005.539</u>	<u>39.324</u>	<u>6.966.215</u>	<u>7.242.367</u>
		<u>7.005.539</u>	<u>39.324</u>	<u>6.966.215</u>	<u>7.242.367</u>

**5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.800 t.kr.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.