



Sweet Home ApS

Dronningensgade 6, 3.
1420 København K
CVR-nr. 32647731

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
26.04.2022

Jørgen Mortensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sweet Home ApS
Dronningensgade 6, 3.
1420 København K

CVR-nr.: 32647731
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Direktion

Wili Jønsson, direktør
Franz Beckerlee, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Sweet Home ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 25.04.2022

Direktion

Wili Jønsson
direktør

Franz Beckerlee
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Sweet Home ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sweet Home ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

København, den 25.04.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Eigil Hansen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne9384

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af ejendomsudlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 209 t.kr. og er som forventet. Balancen udviser samlet en aktiv-masse på 14.999 t.kr. og en egenkapital på 5.035 t.kr.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede netto indtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtale heraf i beskrivelse af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er af valuaren fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. Der er for 2021 anvendt et afkastkrav på 3%.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		733.800	683.517
Andre eksterne omkostninger		(127.938)	(97.129)
Ejendomsomkostninger		(340.669)	(371.632)
Bruttoresultat		265.193	214.756
Andre finansielle indtægter	1	251.335	0
Andre finansielle omkostninger	2	(249.964)	(200.386)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		266.564	14.370
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	650.000
Resultat før skat		266.564	664.370
Skat af årets resultat	3	(58.000)	(148.000)
Årets resultat		208.564	516.370
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		208.564	516.370
Resultatdisponering		208.564	516.370

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		14.900.000	14.900.000
Materielle aktiver	4	14.900.000	14.900.000
Anlægsaktiver		14.900.000	14.900.000
Likvide beholdninger		99.294	0
Omsætningsaktiver		99.294	0
Aktiver		14.999.294	14.900.000

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital	5	1.050.000	1.050.000
Overført overskud eller underskud		3.984.825	3.776.262
Egenkapital		5.034.825	4.826.262
Udskudt skat	6	2.579.000	2.521.000
Hensatte forpligtelser		2.579.000	2.521.000
Gæld til realkreditinstitutter		7.012.299	0
Gæld til associerede virksomheder		200.000	33.766
Anden gæld		0	3.217.569
Langfristede gældsforpligtelser	7	7.212.299	3.251.335
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	38.170	100.000
Bankgæld		0	4.100.258
Deposita		119.000	80.300
Anden gæld	8	16.000	20.845
Kortfristede gældsforpligtelser		173.170	4.301.403
Gældsforpligtelser		7.385.469	7.552.738
Passiver		14.999.294	14.900.000
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.050.000	3.776.261	4.826.261
Årets resultat	0	208.564	208.564
Egenkapital ultimo	1.050.000	3.984.825	5.034.825

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Øvrige finansielle indtægter	251.335	0
	251.335	0

2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Øvrige finansielle omkostninger	249.964	200.386
	249.964	200.386

3 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	58.000	148.000
	58.000	148.000

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	2.534.426
Kostpris ultimo	2.534.426
Opskrivninger primo	12.365.574
Opskrivninger ultimo	12.365.574
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.900.000

5 Virksomhedskapital

	Nominal værdi kr.
Anpartskapital	1.050.000
	1.050.000

6 Udskudt skat

	2021 kr.	2020 kr.
Materielle aktiver	2.720.000	2.721.000
Fremførbare skattemæssige underskud	(126.000)	(200.000)
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	(15.000)	0
Udskudt skat i alt	2.579.000	2.521.000

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	38.170	0	7.012.299	7.325.227
Gæld til associerede virksomheder	0	0	200.000	
Anden gæld	0	100.000	0	
	38.170	100.000	7.212.299	7.325.227

8 Anden gæld (kortfristet)

	2021 kr.	2020 kr.
Skyldige renter	0	4.645
Anden gæld i øvrigt	16.000	16.200
	16.000	20.845

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er udstedt pantebreve i ejendom for et nominelt beløb på 7,5 mio. kr.

10 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Stonefree Production ApS, Ved Volden 8, 2. tv., 1425 København K
Wili & Kat. ApS, Frederikkevej 7, 2900 Hellerup.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af månedlige lejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt gottgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommen til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som ejendommen vil 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 omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.