

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Sweet Home Torsted ApS

Selskovvang 5
8700 Horsens

CVR-nr. 33 57 41 26

Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 11/09 2020

Nipa Nielsen
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ
REVISION RÅDGIVNING JURÅ
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020	10
Balance pr. 30. juni 2020	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sweet Home Torsted ApS
Selskovvang 5
8700 Horsens

CVR-nr.: 33 57 41 26
Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
Hjemsted: Horsens

Direktion

Nipa Nielsen

Revision

Roesgaard
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Nykredit
Svanes Plads 4
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Sweet Home Torsted 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 11. september 2020

Direktion

Nipa Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Sweet Home Torsted ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sweet Home Torsted ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 regnskabsbrugere 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 11. september 2020

Roesgaard

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33225

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og udlejning af ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 259.885, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.889.332.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sweet Home Torsted ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Bruttofortjeneste		427.267	406.469
Finansielle omkostninger	1	<u>(95.834)</u>	<u>(109.031)</u>
Resultat før skat		331.433	297.438
Skat af årets resultat	2	<u>(71.548)</u>	<u>(66.109)</u>
Årets resultat		<u>259.885</u>	<u>231.329</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		160.000	160.000
Overført resultat		<u>99.885</u>	<u>71.329</u>
		<u>259.885</u>	<u>231.329</u>

Balance pr. 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>7.719.000</u>	<u>7.719.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.719.000</u>	<u>7.719.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.719.000</u>	<u>7.719.000</u>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	<u>0</u>	<u>7.456</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>7.456</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>49.554</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>57.010</u>
Aktiver i alt		<u>7.719.000</u>	<u>7.776.010</u>

Balance pr. 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.659.545	1.559.661
Foreslået udbytte for regnskabsåret		160.000	160.000
Foreslået ekstraordinært udbytte		(10.213)	0
Egenkapital		<u>1.889.332</u>	<u>1.799.661</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>363.117</u>	<u>363.093</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>363.117</u>	<u>363.093</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.896.047	4.960.331
Anden gæld		<u>169.369</u>	<u>161.769</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>5.065.416</u>	<u>5.122.100</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	62.287	49.125
Banker		183.134	328.921
Leverandører af varer og tjenesteydelser		982	0
Selskabsskat		132.688	93.110
Anden gæld		<u>22.044</u>	<u>20.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>401.135</u>	<u>491.156</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.466.551</u>	<u>5.613.256</u>
Passiver i alt		<u>7.719.000</u>	<u>7.776.010</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	Foreslået ekstraordinæ- rt udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	80.000	1.559.660	160.000	0	1.799.660
Betalt ordinært udbytte	0	0	(160.000)	0	(160.000)
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(10.213)	(10.213)
Årets resultat	0	99.885	160.000	0	259.885
Egenkapital 30. juni 2020	80.000	1.659.545	160.000	(10.213)	1.889.332

Noter til årsrapporten

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	95.834	109.031
	<u>95.834</u>	<u>109.031</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	72.600	66.088
Årets udskudte skat	24	21
Regulering af skat vedrørende tidligere år	(1.076)	0
	<u>71.548</u>	<u>66.109</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings-
		ejendomme
Kostpris 1. juli 2019		<u>6.045.424</u>
Kostpris 30. juni 2020		<u>6.045.424</u>
Værdireguleringer 1. juli 2019		<u>1.673.576</u>
Værdireguleringer 30. juni 2020		<u>1.673.576</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020		<u>7.719.000</u>

Noter til årsrapporten

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af eksterne vurderinger. Værdiansættelsen er understøttet af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, dvs. med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultater og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme, bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Investeringsejendommene udviser et samlet afkast på 5,48 % mod 5,6 % i 2018/19.

Afkastet ligger på niveau med det generelle afkastkrav på 5,5 % for boligejendomme i Horsens, hvorfor der ikke foretages værdiregulering i året.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv.

Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på $100/5,48 = 18,25 \times 423 \text{ t.kr.} = 7.719 \text{ t.kr.}$

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,98	5,48	5,98
Dagsværdi	8.497.000	7.719.000	7.076.000
Ændring i dagsværdi	778.000	0	(643.000)

Noter til årsrapporten

	2020	2019		
	kr.	kr.		
4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse				
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	7.456		
Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen				
Direktion				
Udestående gæld	0	7.456		
Lån tilbagebetalt i året	7.456	0		
Rentefod (%)	10,05 %	10,70 %		
5 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2019	363.093	363.072		
Hensat i året	24	21		
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2020	363.117	363.093		
Materielle anlægsaktiver	363.093	368.187		
Låneomkostninger	24	(5.094)		
	363.117	363.093		
6 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. juli 2019	30. juni 2020	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.009.456	4.958.334	62.287	4.759.082
Anden gæld	161.769	169.369	0	0
	5.171.225	5.127.703	62.287	4.759.082

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.958, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2020 udgør t.kr. 7.719.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.190 i ovenstående grunde og bygninger.