



Tlf.: 97 12 52 44  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Guldborgvej 1  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SWEDAN EJENDOMSINVEST APS**

**SATURNVEJ 5, 7430 IKAST**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

**12. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. februar 2024

---

Lene Bukalo

**CVR-NR. 34 59 72 27**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	SWEDAN EJENDOMSINVEST ApS Saturnvej 5 7430 Ikast
	CVR-nr.: 34 59 72 27 Stiftet: 20. juni 2012 Kommune: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Finn Stubkjær Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 19. februar 2024

Direktion:

---

Finn Stubkjær Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i SWEDAN EJENDOMSINVEST ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for SWEDAN EJENDOMSINVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Herning, den 19. februar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Lars Brændgaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30207

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>317.673</b>	<b>181.140</b>
Distributionsomkostninger.....		-2.500	0
Administrationsomkostninger.....		-33.954	-39.173
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b> .....		<b>281.219</b>	<b>141.967</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-394.040
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>281.219</b>	<b>-252.073</b>
Finansielle indtægter.....		1.774	0
Øvrige finansielle omkostninger.....		-73.211	-61.396
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>209.782</b>	<b>-313.469</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>209.782</b>	<b>-313.469</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		209.782	-313.469
<b>I ALT</b> .....		<b>209.782</b>	<b>-313.469</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		4.763.000	4.763.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>4.763.000</b>	<b>4.763.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.763.000</b>	<b>4.763.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		21.249	245.915
Andre tilgodehavender.....		179.095	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>200.344</b>	<b>245.915</b>
Likvide beholdninger.....		668.227	445.850
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>868.571</b>	<b>691.765</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.631.571</b>	<b>5.454.765</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		-338.223	-548.006
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-258.223</b>	<b>-468.006</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		278.409	340.850
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2</b>	<b>278.409</b>	<b>340.850</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		62.440	61.489
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		65	0
Anden gæld.....		5.548.880	5.517.732
Periodeafgrænsningsposter.....		0	2.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.611.385</b>	<b>5.581.921</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.889.794</b>	<b>5.922.771</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.631.571</b>	<b>5.454.765</b>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	80.000	-548.005	-468.005
Forslag til resultatdisponering.....		209.782	209.782
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>80.000</b>	<b>-338.223</b>	<b>-258.223</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>1</b>
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		5.157.040	
Kostpris 31. december 2023.....		5.157.040	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		-394.040	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		-394.040	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>4.763.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investeringsejendomme	
Dagsværdi 31. december 2023.....		4.763.000	
Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>2</b>
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	31/12 2022 gæld i alt		
Gæld til realkreditinstitutter.....	340.849	62.440	0
	<b>340.849</b>	<b>62.440</b>	<b>0</b>
			<b>402.339</b>
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>3</b>
Selskabet har indgået en aftaler om udlejning af selskabets ejendom, som kan opsiges med op til 4 måneders varsel.			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>4</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 340.849 kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:			
Investeringsejendomme.....			kr. 4.763.000
Derudover har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 2.435.000 kr., der giver pant i selskabets investeringsejendomme.			

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SWEDAN EJENDOMSINVEST ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ejendomsskat, ejendomsforsikring samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til salg og markedsføring mv. Desuden indgår sædvanlige tab på debitorer.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til kontoromkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

### Tilgodehavender

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

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.