



**Revisionscentret Sønderborg**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**

Møllegade 71  
6400 Sønderborg

**T** 7870 6400

**E** sonderborg@revisor.dk

**W** www.revisor.dk

CVR nr. 38 95 13 94

*FSR - danske revisorer*

## **Schwartz ApS**

Nørregade 29, Lysabild  
6470 Sydals

**Årsrapport for perioden**  
**1. juli 2022 til 30. juni 2023**  
(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. september 2023

---

Jesper Schwartz  
dirigent

CVR-nr. 36 90 13 14

*Aabenraa*  
*Haderslev*  
*Padborg*  
*Ribe*  
*Sønderborg*  
*Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	8
Balance pr. 30. juni 2023	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Schwartz ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lysabild, den 29. september 2023

### Direktion

Jesper Schwartz  
direktør

Jacob Schwartz  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Schwartz ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Schwartz ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Sønderborg, den 29. september 2023

**Revisionscentret Sønderborg**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 38 95 13 94

René Leif Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33238

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med udlejning af ejendomme samt en i enhver henseende hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 14.938, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 359.710.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Schwartz ApS for 2022/23 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 2022/23 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 bruttolejeindtægter, med fradrag af omkostninger til ejendommens driftsudgifter.

### Bruttolejeindtægter

Lejeindtægter fra boligudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen, og er periodeafgrænset i resultatopgørelsem jfr. den indgåede lejekontrakt.

## Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i omsætningen.

### Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter, ejendomsforsikringer, ejendomsskat, renovation, og vedligeholdelse m.m. som ikke betales af lejer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	8-50 år	647 t.kr

Aktiver med en levetid på under 1 år omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## 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 nettorealisationsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### 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 2022 - 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>87.984</b>	<b>117</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-31.633	-29
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>56.351</b>	<b>88</b>
Finansielle indtægter		334	0
Finansielle omkostninger		-63.747	-38
<b>Resultat før skat</b>		<b>-7.062</b>	<b>50</b>
Skat af årets resultat		-7.876	-47
<b>Årets resultat</b>		<b>-14.938</b>	<b>3</b>
Overført resultat		-14.938	3
		<b>-14.938</b>	<b>3</b>

## Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.832.180	1.594
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		0	92
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.832.180</b></u>	<u><b>1.686</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.832.180</b></u>	<u><b>1.686</b></u>
Andre tilgodehavender		115.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>115.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>115.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.947.180</b></u></u>	<u><u><b>1.686</b></u></u>

## Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Anpartskapital		50.000	50
Overført resultat		309.710	325
<b>Egenkapital</b>		<b>359.710</b>	<b>375</b>
Gæld til realkreditinstitutter		847.044	878
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>847.044</b>	<b>878</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	30.170	30
Banker		610.948	274
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.747	11
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		11.514	10
Selskabsskat		4.212	19
Anden gæld		19.135	17
Deposita		60.700	72
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>740.426</b>	<b>433</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.587.470</b>	<b>1.311</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.947.180</b>	<b>1.686</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	2		

## Noter

### 1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	907.466	877.214	30.170	696.194
	<b>907.466</b>	<b>877.214</b>	<b>30.170</b>	<b>696.194</b>

### 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 877, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 1.577

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 400, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 1.577. Heraf er ejerpantebreve for t.kr. 400 til sikkerhed for bankgæld, i alt t.kr. 611.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 650, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 255.

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.

## Jacob Schwartz

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jacob Schwartz

Direktør

ID: fcf30236-f797-4bd6-9119-80bec00e03a3

Tidspunkt for underskrift: 29-09-2023 kl.: 21:21:27

Underskrevet med MitID



## Jesper Schwartz

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Schwartz

Direktør

ID: 9ddabea8-e422-4bce-9e5b-fe907038b7ec

Tidspunkt for underskrift: 02-10-2023 kl.: 13:37:46

Underskrevet med MitID



## René Leif Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

René Leif Jørgensen

Revisor

ID: 8e29c400-abd6-4097-be35-58556383d2fe

Tidspunkt for underskrift: 02-10-2023 kl.: 13:51:18

Underskrevet med MitID



## Jesper Schwartz

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Schwartz

Dirigent

ID: 9ddabea8-e422-4bce-9e5b-fe907038b7ec

Tidspunkt for underskrift: 08-10-2023 kl.: 09:42:53

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 057733UWPKK250917451

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](http://www.esignatur.dk).