

# S & W Ejendomme ApS

Grønnegyden 1  
5772 Kværndrup

Årsrapport  
5. august 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**06/11/2020**

---

**Trine Wenholt**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

S & W Ejendomme ApS  
Grønnegyden 1  
5772 Kværndrup

CVR-nr: 40696393  
Regnskabsår: 05/08/2019 - 30/06/2020

**Revisor**

KORSGAARD REVISION A/S  
Algade 2  
5750 Ringe  
DK Danmark  
CVR-nr: 13835640  
P-enhed: 1000633584

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 05. august 2019 - 30. juni 2020 for S & W Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Kværndrup, den 22/10/2020

## **Direktion**

Steffen Tønner Skyum Christensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i S & W Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for S & W Ejendomme for regnskabsåret 5. august 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Ringe, 22/10/2020

Anders Korsgaard , mne17139  
Registreret revisor  
KORSGAARD REVISION A/S  
CVR: 13835640

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets primære aktivitet består af investering i samt udlejning af boligudlejningsejendomme samt anden beslægtet virksomhed hertil.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 8%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan tabellen som fremgår af note 1 opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastberegningen ikke står alene, men at investeringsejendommene vurderes i forhold til markedet.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat er opgjort til et overskud på tkr. 431. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 3.157 og en egenkapital på tkr. 471.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Der forventes en positiv udvikling for selskabet i det kommende år.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Indtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift.

### Kapacitetsomkostninger

Kapacitetsomkostninger omfatter omkostninger til administration og salg.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af investeringsejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt gebyrer og låneomkostninger.

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsaktiver”.

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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af bankindeståender.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomst samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser 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.

### **Gældsposter**

Gældsposter måles til amortiseret kostpris hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld på balancedagen.



# Resultatopgørelse 5. aug. 2019 - 30. jun. 2020

	Note	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>32.949</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		609.331
Øvrige finansielle omkostninger .....		-82.964
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>559.316</b>
Skat af årets resultat .....		-128.104
<b>Årets resultat .....</b>		<b>431.212</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		431.212
<b>I alt .....</b>		<b>431.212</b>

# Balance 30. juni 2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.
Grunde og bygninger .....		3.070.357
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>3.070.357</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.070.357</b>
Likvide beholdninger .....		87.105
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>87.105</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.157.462</b>

# Balance 30. juni 2020

## Passiver

	Note	2019/20 kr.
Registreret kapital mv. ....		40.000
Overført resultat .....		431.212
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>471.212</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		125.552
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>125.552</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.515.340
Gæld til banker .....		756.938
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>2.272.278</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		15.000
Skyldig selskabsskat .....		2.552
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		184.718
Periodeafgrænsningsposter .....		7.150
Deposita .....		79.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>288.420</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.560.698</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.157.462</b>
	<b>Note</b>	
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	3	

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	0
Tilgang	2.461.026
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.461.026</b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	609.331
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>609.331</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.070.357</b>

Investeringsejendommene er beliggende i henholdsvis Ferritslev, Årslev og Ørbæk. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen i Ferritslev består af 98 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 1 lejemål. Ejendommen i Årslev består af 270 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 3 lejemål. Ejendommen i Ørbæk består af 106 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 1 lejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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 mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdiurderingen pr. 30. juni 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 8% i Ferritslev, 8% i Årslev og 8% i Ørbæk. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 8%.

### Følsomhedsanalyse:

Ændringerne i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
8,50	2.878.785	3.070.357	-191.572
8,25	2.971.529	3.070.357	-98.828
8,00	3.070.357	3.070.357	0
7,75	3.175.560	3.070.357	105.203
7,50	3.287.777	3.070.357	217.420

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af selskabets langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 1.571 mere end 5 år efter balancedagen.

## 3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 8%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 1.

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CVR-nr. 40695427 S & W Holding ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for danske selskabsskatter. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter fremgår af administrationsselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev for nominelt kr. 750.000.  
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommene.

## 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019/20</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1