



Tlf.: 98 82 32 88
broenderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 10
DK-9700 Brønderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

SFE INVEST A/S
ÅVANGEN 88, 5750 RINGE
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. april 2024

Lenart Lykkedal Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | SFE Invest A/S Åvangen 88 5750 Ringe |
| | CVR-nr.: 42 79 31 16 Stiftet: 28. oktober 2021 Kommune: Faaborg-Midtfyn Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Brian Vesterå Jakob Møberg Stokholm Lenart Lykkedal Pedersen Kristoffer Martin Rosenkær Marchmann |
| Direktion | Lenart Lykkedal Pedersen |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for SFE Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 4. april 2024

Direktion:

Lenart Lykkedal Pedersen

Bestyrelse:

Brian Vesterå

Jakob Møberg Stokholm

Lenart Lykkedal Pedersen

Kristoffer Martin Rosenkær
Marchmann

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i SFE Invest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for SFE Invest A/S 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.

Brønderslev, den 4. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Rask
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35391

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

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. |
|---|------|----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 410.191 | 227.553 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver..... | | -45.488 | -38.804 |
| DRIFTSRESULTAT | | 364.703 | 188.749 |
| Øvrige finansielle omkostninger..... | | -166.986 | -62.256 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 197.717 | 126.493 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | -55.352 | -38.427 |
| ÅRETS RESULTAT | | 142.365 | 88.066 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 142.365 | 88.066 |
| I ALT | | 142.365 | 88.066 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 4.681.435 | 3.541.271 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2 | 4.681.435 | 3.541.271 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 4.681.435 | 3.541.271 |
| Udskudte skatteaktiver..... | | 2.537 | 2.537 |
| Andre tilgodehavender..... | | 34.113 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 36.650 | 2.537 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 36.650 | 2.537 |
| AKTIVER..... | | 4.718.085 | 3.543.808 |
| PASSIVER | | | |
| Aktiekapital..... | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat..... | | 230.431 | 88.066 |
| EGENKAPITAL..... | | 730.431 | 588.066 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 3.257.946 | 2.572.369 |
| Anden gæld..... | | 119.600 | 86.200 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 3 | 3.377.546 | 2.658.569 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 77.000 | 61.060 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 429.989 | 185.149 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 12.616 | 10.000 |
| Selskabsskat..... | | 55.352 | 40.964 |
| Anden gæld..... | | 35.151 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 610.108 | 297.173 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 3.987.654 | 2.955.742 |
| PASSIVER..... | | 4.718.085 | 3.543.808 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 4 | | |
| Medarbejderforhold | 5 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Aktiekapital | Overført resultat | I alt |
|---|----------------|-------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2023..... | 500.000 | 88.066 | 588.066 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 142.365 | 142.365 |
| Egenkapital 31. december 2023..... | 500.000 | 230.431 | 730.431 |

NOTER

| | 2023 kr. | 2022 kr. | Note | |
|---|--------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|
| Skat af årets resultat | | | 1 | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 55.352 | 40.964 | | |
| Regulering af udskudt skat..... | 0 | -2.537 | | |
| | 55.352 | 38.427 | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 2 | |
| | | Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. januar 2023..... | | 3.580.075 | | |
| Tilgang..... | | 1.185.652 | | |
| Kostpris 31. december 2023..... | | 4.765.727 | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023..... | | 38.804 | | |
| Årets afskrivninger | | 45.488 | | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023..... | | 84.292 | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... | | 4.681.435 | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | 3 | |
| | 31/12 2023 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2022 gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 3.334.946 | 77.000 | 2.840.000 | 2.633.429 |
| Anden gæld..... | 119.600 | 0 | 119.600 | 86.200 |
| | 3.454.546 | 77.000 | 2.959.600 | 2.719.629 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | 4 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.461 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør 4.681 tkr. | | | | |
| Selskabet har derudover udstedt ejerpantebrev på 500 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene på 500 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld på 430 tkr. | | | | |
| | | 2023 | 2022 | |
| Medarbejderforhold | | | | 5 |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | | 1 | 1 | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SFE Invest A/S 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|----------------------------------|----------|-----------|
| Bygninger og installationer..... | 10-20 år | 0-75 % |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 acontoskatter.

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 nominel værdi.