
C. Sværke Invest ApS

Solvej 1, 4700 Næstved

Årsrapport for
30. december 2023 - 31. december 2024

CVR-nr. 44 50 89 23

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 31/5 2025

Henrik Chano Lundby
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 30. december - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 30. december 2023 - 31. december 2024 for C. Sværke Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 31. maj 2025

Direktion

Henrik Chano Lundby
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i C. Sværke Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for C. Sværke Invest ApS for regnskabsåret 30. december 2023 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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.

Ringsted, den 31. maj 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Sloth Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

Selskabsoplysninger

Selskabet	C. Sværke Invest ApS Solvej 1 4700 Næstved CVR-nr: 44 50 89 23 Regnskabsperiode: 30. december 2023 - 31. december 2024 Hjemstedskommune: Næstved
Direktion	Henrik Chano Lundby
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted
Pengeinstitut	Sparekassen Sjælland-Fyn Grønnegade 20 4700 Næstved

Resultatopgørelse 30. december 2023 - 31. december 2024

	Note	2023/24
		DKK
Bruttofortjeneste		185.570
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-43.259
Resultat før finansielle poster		142.311
Finansielle indtægter	4	410
Finansielle omkostninger	5	-94.327
Resultat før skat		48.394
Skat af årets resultat	6	-21.648
Årets resultat		26.746
 Resultatdisponering		
		2023/24
		DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		26.746
		26.746

Balance 31. december 2024

Aktiver

	Note	2023/24
		DKK
Grunde og bygninger		3.387.091
Materielle anlægsaktiver	7	3.387.091
Anlægsaktiver		3.387.091
Likvide beholdninger		269.952
Omsætningsaktiver		269.952
Aktiver		3.657.043

Balance 31. december 2024

Passiver

	Note	2023/24
		DKK
Selskabskapital		40.000
Overført resultat		26.746
Egenkapital		66.746
Gæld til realkreditinstitutter		1.464.810
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.792.899
Langfristede gældsforpligtelser	8	3.257.709
Gæld til realkreditinstitutter	8	49.476
Modtagne forudbetalinger fra kunder		44.219
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.936
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8	74.471
Selskabsskat		23.445
Deposita		49.840
Anden gæld		39.201
Kortfristede gældsforpligtelser		332.588
Gældsforpligtelser		3.590.297
Passiver		3.657.043
Væsentligste aktiviteter	1	
Medarbejderforhold	2	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9	
Anvendt regnskabspraksis	10	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	26.746	26.746
Egenkapital 31. december	40.000	26.746	66.746

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel, udvikling, udlejning af ejendomme og hermed forbundet virksomhed.

2023/24

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

1

Selskabet har ikke haft ansatte udover selskabets direktør. Der er ikke udbetalt vederlag til selskabets direktør.

2023/24

DKK

3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

43.259

43.259

2023/24

DKK

4. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

410

410

2023/24

DKK

5. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

94.327

94.327

Noter til årsregnskabet

	<u>2023/24</u> DKK
6. Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	21.648
	<u>21.648</u>
7. Materielle anlægsaktiver	
	<u>Grunde og bygninger</u> DKK
Kostpris 30. december	0
Tilgang i årets løb	3.430.350
Kostpris 31. december	<u>3.430.350</u>
Ned- og afskrivninger 30. december	0
Årets afskrivninger	43.259
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>43.259</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.387.091</u>
Afskrives over	<u>40 år</u>
	 <u>2023/24</u> DKK
8. Langfristede gældsforpligtelser	
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.	
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:	
Gæld til realkreditinstitutter	
Efter 5 år	1.256.733
Mellem 1 og 5 år	208.077
Langfristet del	1.464.810
Inden for 1 år	49.476
	<u>1.514.286</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2023/24</u>
	DKK
8. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	
Efter 5 år	0
Mellem 1 og 5 år	1.792.899
Langfristet del	<u>1.792.899</u>
Øvrig kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	74.471
	<u>1.867.370</u>
	<u>2023/24</u>
	DKK
9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	
Pant og sikkerhedsstillelse	
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:	
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.387.091

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C. Sværke Invest ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2023/24 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved udlejning af fast ejendom indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende det udlejede er overgået til lejer, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved udlejningen vil tilgå selskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger drift og vedligeholdelse af ejendom samt administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

Noter til årsregnskabet

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger udlejet til boligformål	40 år
-----------------------------------	-------

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Bygninger udlejet til boligformål	50 %
-----------------------------------	------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.