

Sweetlife Realstate ApS

Pakhustorvet 2, 3.

6000 Kolding

Årsrapport for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024

23. regnskabsår

CVR. nr. 26 43 88 53

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 29. april 2025

Troels Kjær Rasmussen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5

Årsregnskabet

Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse 01.01.2024 - 31.12.2024	8
Balance pr. 31.12.2024	9
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2024	11
Noter til årsregnskabet	12
Anvendt regnskabspraksis	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Sweetlife Realestate ApS
Pakhustorvet 2, 3.
6000 Kolding

Telefon: 75 50 42 12

CVR-nr.: 26 43 88 53
Stiftet: 30. januar 2002
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion Troels Kjær Rasmussen

Advokat Advokatfirmaet
Skjøde Knudsen og Partnere
Rendebanen 13
6000 Kolding

Revisor Sønderup & Partnere A/S
Registrerede revisorer FSR
Sydbanegade 2B - 1
6000 Kolding

Kontakt@RevisorKolding.dk
www.RevisorKolding.dk

Pengeinstitut Spar Nord Bank A/S
Skovvangen 37
6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 for selskabet Sweetlife Realstate ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 25. april 2025

I direktionen

Troels Kjær Rasmussen

531/1/NL

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Sweetlife Realestate ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sweetlife Realestate ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrigt etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 25. april 2025

Sønderup & Partnere A/S

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072

Niels Walther Larsen

Registreret revisor

mne4043

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af ejendomme, herunder udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 468.377, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 15.214.630 og en egenkapital på kr. 4.548.694.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2025

Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde nuværende aktivitetsniveau og indtjening.

RESULTATOPGØRELSE

01.01.2024 - 31.12.2024

<u>NOTE</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	597.653	250.311
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	190.000	1.365.000
Driftsresultat	787.653	1.615.311
Andre finansielle indtægter	241	135
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-187.294	-191.132
Øvrige finansielle omkostninger	0	-166
Ordinært resultat før skat	600.600	1.424.148
2 Skat af årets resultat	-132.223	-313.324
ÅRETS RESULTAT	468.377	1.110.824
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	468.377	1.110.824
DISPONERET I ALT	468.377	1.110.824

BALANCE PR. 31.12.2024

AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
3 Grunde og bygninger	15.110.000	14.920.000
Materielle anlægsaktiver i alt	15.110.000	14.920.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	15.110.000	14.920.000
Likvide beholdninger	104.630	93.574
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	104.630	93.574
AKTIVER I ALT	15.214.630	15.013.574

BALANCE PR. 31.12.2024

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Selskabskapital	250.000	250.000
Overført resultat	4.298.694	3.830.316
EGENKAPITAL I ALT	4.548.694	4.080.316
Hensættelser til udskudt skat	1.044.329	1.002.529
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	1.044.329	1.002.529
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.226.085	9.598.216
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.226.085	9.598.216
Selskabsskat	90.423	13.013
Anden gæld	305.099	319.500
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	395.522	332.513
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	9.621.607	9.930.729
PASSIVER I ALT	15.214.630	15.013.574

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31.12.2024

	<u>Indevær- ende år</u>
Egenkapital	
Selskabskapital	
Saldo primo	250.000
Saldo ultimo	250.000
Overført resultat	
Saldo primo	3.830.316
Årets resultat	468.378
Saldo ultimo	4.298.694
Egenkapital ultimo	4.548.694

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1,0	1,0
Der er ikke udbetalt løn til selskabets ledelse.		
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	90.423	13.013
Årets ændring i udskudt skat	41.800	300.311
Skat af årets resultat i alt	132.223	313.324

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
3 Grunde og bygninger		
Kostpris pr. 01.01.2024	10.363.049	10.363.049
Kostpris pr. 31.12.2024	10.363.049	10.363.049
Opskrivninger pr. 01.01.2024	4.556.951	3.191.951
Opskrivninger i 2024	190.000	1.365.000
Samlede opskrivninger pr. 31.12.2024	4.746.951	4.556.951
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2024	15.110.000	14.920.000

Selskabets investeringsejendomme indeholder mellem 1 og 3 lejemål, der alle er beliggende i Kolding. Investeringsejendommene indeholder primært boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Det samlede udlejede areal udgør 1293 m². Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,75 % pr. 31. december 2024

Ved opgørelse af værdien for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,50%	4,75%	5,00%
Dagsværdi	15.950.000	15.110.000	14.360.000
Ændring i dagsværdi	840.000	0	-750.000

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Der foreligger ingen aftale om at afvikle selskabets gæld til Kjær Rasmussen Holding ApS.		
5 Sikkerheder og pantsætninger		
Til sikkerhed for kreditinstitut er der givet pant i ejendommene Bellevuegade 35, ejerpantebrev nom. kr. 830.000, Olaf Ryes Gade 16, ejerpantebrev nom. kr. 945.000, Låsbygade 100, ejerpantebrev nom. 1.365.000.		
6 Eventualaktiver og eventualforpligtelser		
Eventualaktiver		
Ingen		
Eventualforpligtelser		
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.		

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

Indtægtskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsudgifter

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendommens driftsomkostninger og administrationsomkostninger m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdireguleringer af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a/contoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatop-gørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Årets aktuelle skat er afsat med 22,0%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres dagsværdien som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og et individuelt fastsat afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Det gennemsnitlige

Det gennemsnitlige forretningskrav er fastsat til 4,75 %.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen på investerings ejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen.

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.