

S & W Ejendomme ApS

CVR-nr.: 40696393

Grønnegyden 1
5772 Kværndrup

Årsrapport
1. juli 2021 - 30. juni 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

16/09/2022

Steffen Tønner Skyum Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	S & W Ejendomme ApS Grønnegyden 1 5772 Kværndrup
	CVR-nr: 40696393 Regnskabsår: 01/07/2021 - 30/06/2022
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 01. juli 2021 - 30. juni 2022 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 15/09/2022

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 ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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, 15/09/2022

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

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. 968. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 8.597 og en egenkapital på tkr. 1.790.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Der forventes en fortsat 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter, direkte omkostninger til ejendomsdrift og andre eksterne omkostninger.

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 rentekomkostninger 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.

Investeringsjendomme 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 acontoskatter.

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 1. jul. 2021 - 30. jun. 2022

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		492.713	218.654
Resultat af ordinær primær drift		492.713	218.654
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		957.481	347.408
Øvrige finansielle omkostninger		-232.106	-113.017
Ordinært resultat før skat		1.218.088	453.045
Skat af årets resultat		-250.180	-102.552
Årets resultat		967.908	350.493
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		967.908	350.493
I alt		967.908	350.493

Balance 30. juni 2022

Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		8.555.038	4.494.055
Materielle anlægsaktiver i alt	1	8.555.038	4.494.055
Anlægsaktiver i alt		8.555.038	4.494.055
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.750	2.875
Tilgodehavender i alt		5.750	2.875
Likvide beholdninger		35.775	17.473
Omsætningsaktiver i alt		41.525	20.348
AKTIVER I ALT		8.596.563	4.514.403

Balance 30. juni 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		1.749.613	781.705
Egenkapital i alt		1.789.613	821.705
Hensættelse til udskudt skat		389.959	197.177
Hensatte forpligtelser i alt		389.959	197.177
Gæld til realkreditinstitutter		4.652.946	2.395.499
Gæld til banker		747.104	587.327
Skyldig selskabsskat		57.398	30.927
Langfristede gældsforpligtelser i alt		5.457.448	3.013.753
Gæld til realkreditinstitutter		186.931	122.048
Gæld til banker		143.750	50.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.994	15.000
Skyldig selskabsskat		30.927	2.552
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		347.841	184.718
Periodeafgrænsningsposter		0	7.150
Deposita		229.100	99.400
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		959.543	481.768
Gældsforpligtelser i alt		6.416.991	3.495.521
PASSIVER I ALT		8.596.563	4.514.403

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	3.537.316
Tilgang	3.103.502
Kostpris ultimo	6.640.818
Opskrivninger primo	956.739
Årets opskrivning	957.481
Opskrivninger ultimo	1.914.220
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.555.038

Investeringsjendommene er beliggende i henholdsvis Ferritslev, Årslev, Gislev og Ørbæk. Investeringsjendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen i Ferritslev består af 98 m², der er fordelt på 1 lejemål. Ejendommen i Årslev består af 270 m², der er fordelt på 3 lejemål. Ejendommen i Ørbæk består af 157 m², der er fordelt på 2 lejemål. Ejendommene i Gislev består af 335 m², der er fordelt på 3 lejemål. Ejendommen i Ryslinge består af 100 m², der er fordelt på 1 lejemål. Ejendommen i Kværndrup består af 239 m², der er fordelt på 3 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 markedsværdivurderingen pr. 30. juni 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 8% i Ferritslev, 8% i Årslev, 8% i Gislev, 8% i Kværndrup og 8% i Ørbæk. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 8%.

Følsomhedsanalyse:

Ændringerne i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsjendommene. 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	8.072.353	8.555.038	-482.685
8,25	8.316.970	8.555.038	-238.068
8,00	8.555.038	8.555.038	0
7,75	8.853.548	8.555.038	298.510
7,50	9.148.667	8.555.038	593.629

2. 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.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev for nominelt tkr. 1.250. Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommene.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2021/22
	1