
S & W Ejendomme ApS

CVR-nr.: 40696393

Grønnegyden 1
5772 Kværndrup

Årsrapport
1. juli 2024 - 30. juni 2025

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

03/10/2025

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: 01/07/2024 - 30/06/2025

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for S & W Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Kværndrup, den 25/09/2025

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 2024 - 30. juni 2025 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, den 25/09/2025

KORSGAARD REVISION A/S
CVR-nr.: 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 8,30%. 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. 374. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 13.303 og en egenkapital på tkr. 3.177.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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. 2024 - 30. jun. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		725.227	641.804
Resultat af ordinær primær drift		725.227	641.804
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		39.506	249.588
Andre finansielle indtægter		32.232	30.166
Øvrige finansielle omkostninger		-311.145	-234.129
Ordinært resultat før skat		485.820	687.429
Skat af årets resultat		-112.107	-154.576
Årets resultat		373.713	532.853
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		373.713	532.853
I alt		373.713	532.853

Balance 30. juni 2025

Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		12.392.084	10.275.738
Materielle anlægsaktiver i alt	1	12.392.084	10.275.738
Anlægsaktiver i alt		12.392.084	10.275.738
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		834.945	757.670
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		16.472	15.250
Tilgodehavender i alt		851.417	772.920
Likvide beholdninger		59.695	104.785
Omsætningsaktiver i alt		911.112	877.705
AKTIVER I ALT		13.303.196	11.153.443

Balance 30. juni 2025

Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		3.136.789	2.763.076
Egenkapital i alt		3.176.789	2.803.076
Hensættelse til udskudt skat		499.511	497.998
Hensatte forpligtelser i alt		499.511	497.998
Gæld til realkreditinstitutter		5.834.084	5.197.687
Gæld til banker		1.835.343	885.119
Skyldig selskabsskat		110.594	103.598
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	7.780.021	6.186.404
Gæld til realkreditinstitutter		242.125	223.097
Gæld til banker		694.335	684.267
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		55.000	0
Skyldig selskabsskat		103.598	94.996
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		381.526	388.305
Periodeafgrænsningsposter		25.664	0
Deposita		329.627	260.300
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.846.875	1.665.965
Gældsforpligtelser i alt		9.626.896	7.852.369
PASSIVER I ALT		13.303.196	11.153.443

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	7.851.718
Tilgang	2.732.592
Kostpris ultimo	9.928.560
Opskrivninger primo	2.424.018
Årets opskrivning	39.506
Opskrivninger ultimo	2.463.524
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.392.084

Investerings ejendommene er beliggende i henholdsvis Ferritslev, Årslev, Gislev, Kværndrup, Ryslinge og Ørbæk. Investerings ejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen i Ferritslev består af 98 m², der er fordelt på 1 lejemål. Ejendommene i Årslev består af 412 m², der er fordelt på 5 lejemål. Ejendommene i Ørbæk består af 265 m², der er fordelt på 3 lejemål. Ejendommene i Gislev består af 335 m², der er fordelt på 3 lejemål. Ejendommene i Ryslinge består af 311 m², der er fordelt på 3 lejemål. Ejendommen i Kværndrup består af 239 m², der er fordelt på 3 lejemål. Ejendommen i Ringe består af 146 m², 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 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 8% i Ferritslev, 8% i Årslev, 8% i Gislev, 8-12,50% i Ørbæk, 8% i Ryslinge, 11,50% i Ringe og 8% i Kværndrup. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 8,30%.

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 ejendoms- portefølje kr.	Regnskabs- mæssig værdi kr.	Regulering kr.
9,00	11.432.878	12.392.084	-959.206
8,75	11.759.531	12.392.084	-632.553
8,30	12.392.084	12.392.084	0
8,00	12.861.988	12.392.084	469.904

7,75	13.276.890	12.392.084	884.806
------	------------	------------	---------

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af selskabets samlede gældsforpligtelser forfalder tkr. 5.983 mere end 5 år efter balancetidspunktet.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

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

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev for nominelt tkr. 3.538. Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommene.

5. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Investerings ejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 8,30%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 1.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024/25
Gennemsnitligt antal ansatte	1