

# SFE Invest A/S

c/o Kristoffer Marchmann, Rolf Krakes Vej 61, 5700 Svendborg  
CVR-nr. 42 79 31 16

## Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 13. juni 2025

---

Kristoffer Martin Rosenkær Marchmann

# Indholdsfortegnelse

## 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

<b>Selskabet</b>	SFE Invest A/S c/o Kristoffer Marchmann Rolf Krakes Vej 61 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 42 79 31 16 Stiftet: 28. oktober 2021 Kommune: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Brian Vesterå Maria Rosenkær Marchmann Nikita Trøjborg Büchert Kristoffer Martin Rosenkær Marchmann
<b>Direktion</b>	Brian Vesterå
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 13. juni 2025

Direktion:

---

Brian Vesterå

Bestyrelse:

---

Brian Vesterå

---

Maria Rosenkær Marchmann

---

Nikita Trøjborg Büchert

---

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 2024 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 13. juni 2025

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	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>242.959</b>	<b>414.173</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-53.409	-45.488
<b>Driftsresultat</b>		<b>189.550</b>	<b>368.685</b>
Andre finansielle indtægter		1.625	0
Øvrige finansielle omkostninger		-242.386	-170.968
<b>Resultat før skat</b>		<b>-51.211</b>	<b>197.717</b>
Skat af årets resultat	1	-2.101	-55.352
<b>Årets resultat</b>		<b>-53.312</b>	<b>142.365</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-53.312	142.365
<b>I alt</b>		<b>-53.312</b>	<b>142.365</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		4.639.381	4.681.435
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>4.639.381</b>	<b>4.681.435</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.639.381</b>	<b>4.681.435</b>
<hr/>			
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse		15.180	0
Udskudte skatteaktiver		4.132	2.537
Andre tilgodehavender		30.951	34.113
Tilgodehavende selskabsskat		16.304	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>66.567</b>	<b>36.650</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>66.567</b>	<b>36.650</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>4.705.948</b>	<b>4.718.085</b>

### Passiver

Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		177.119	230.431
<b>Egenkapital</b>		<b>677.119</b>	<b>730.431</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		3.178.879	3.257.946
Anden gæld		109.250	119.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>3.288.129</b>	<b>3.377.546</b>
Gæld til realkreditinstitutter		78.000	77.000
Gæld til pengeinstitutter		646.141	429.989
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.438	12.616
Selskabsskat		0	55.352
Anden gæld		121	35.151
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>740.700</b>	<b>610.108</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.028.829</b>	<b>3.987.654</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>4.705.948</b>	<b>4.718.085</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 4

Medarbejderforhold 5

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	230.431	730.431
Forslag til resultatdisponering		-53.312	-53.312
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>500.000</b>	<b>177.119</b>	<b>677.119</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	3.696	55.352
Regulering af udskudt skat	-1.595	0
	<b>2.101</b>	<b>55.352</b>

## 2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024	4.765.727
Tilgang	11.355
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>4.777.082</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	84.292
Årets afskrivninger	53.409
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>137.701</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>4.639.381</b>

## 3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	3.256.879	78.000	2.866.000	3.334.946
Anden gæld	109.250	0	109.250	119.600
	<b>3.366.129</b>	<b>78.000</b>	<b>2.975.250</b>	<b>3.454.546</b>

## 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.379 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør 4.639 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 646 tkr.

	2024	2023
<b>5   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SFE Invest A/S for 2024 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. Optrævede 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 salgsomkostninger 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 diskonterings-sats 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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.