

SWEDAN EJENDOMSINVEST ApS

Saturnvej 5, 7430 Ikast
CVR-nr. 34 59 72 27

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december
13. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 28. april 2025

Lene Bukalo

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

Selskabet	SWEDAN EJENDOMSINVEST ApS Saturnvej 5 7430 Ikast
	CVR-nr.: 34 59 72 27 Stiftet: 20. juni 2012 Kommune: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lene Bukalo
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for SWEDAN EJENDOMSINVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 28. april 2025

Direktion:

Lene Bukalo

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i SWEDAN EJENDOMSINVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SWEDAN EJENDOMSINVEST ApS 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.

Herning, den 28. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Lars Brændgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30207

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Regnskabsåret har været præget af lejere, som har opsagt deres lejemål. Regnskabsåret blev ikke tilfredsstillende.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt selskabskapitalen.

Til sikring af den fortsatte drift har kapitalejere afgivet støtteerklæring, således disse forpligter sig til at sikre driften i selskabet indtil 31. december 2025.

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.
Bruttofortjeneste		31.198	317.673
Distributionsomkostninger		-224.040	-2.500
Administrationsomkostninger		-35.974	-33.954
Resultat af primær drift		-228.816	281.219
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		437.000	0
Driftsresultat		208.184	281.219
Andre finansielle indtægter		3.346	1.774
Øvrige finansielle omkostninger		-76.109	-73.211
Resultat før skat		135.421	209.782
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		135.421	209.782
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		135.421	209.782
I alt		135.421	209.782

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		5.200.000	4.763.000
Materielle anlægsaktiver	1	5.200.000	4.763.000
Anlægsaktiver		5.200.000	4.763.000
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	21.250
Andre tilgodehavender		14.085	358.190
Tilgodehavender		14.085	379.440
Likvide beholdninger		519.355	668.227
Omsætningsaktiver		533.440	1.047.667
<hr/>			
Aktiver		5.733.440	5.810.667

Passiver

Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-202.802	-338.223
Egenkapital		-122.802	-258.223
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		211.601	278.409
Langfristede gældsforpligtelser	2	211.601	278.409
Gæld til realkreditinstitutter		66.808	62.440
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.340	7.566
Anden gæld		5.566.493	5.720.475
Kortfristede gældsforpligtelser		5.644.641	5.790.481
Gældsforpligtelser		5.856.242	6.068.890
<hr/>			
Passiver		5.733.440	5.810.667

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 3

Medarbejderforhold 4

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	-338.223	-258.223
Forslag til resultatdisponering		135.421	135.421
Egenkapital 31. december 2024	80.000	-202.802	-122.802

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024		5.157.040
Kostpris 31. december 2024		5.157.040
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024		-394.040
Årets værdireguleringer		437.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024		42.960
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		5.200.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investeringsejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	5.200.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	437.000

Dagsværdien er opgjort af ekstern mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

2 | 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	278.409	66.808	0	340.849
	278.409	66.808	0	340.849

3 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 278.409 kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

	kr.
Investeringsejendomme	5.200.000

Derudover har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 2.435.000 kr., der giver pant i selskabets investeringsejendomme.

4 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
--	---	---

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SWEDAN EJENDOMSINVEST ApS 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.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ejendomsskat, ejendomsforsikring samt vedligeholdelse af ejendommen.

Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til salg og markedsføring mv. Desuden indgår sædvanlige tab på debitorer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til kontoromkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 acontoskatte.

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.