

Svanemølleholmen Invest A/S

Sundkrogsgade 25

2150 Nordhavn

CVR nr. 26 11 66 00

Årsrapport 2025

Årsrapporten for 1. januar – 31. december 2025 er godkendt på generalforsamlingen den 4. maj 2026

Marianne Aggergaard Henriques
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

LEDELSESBERETNING

Ledelsesberetning 3

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5

SELSKABSOPLYSNINGER

7

REGNSKAB

8

Resultatopgørelse 8

Balance 9

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev 18.525 t.kr. mod 35.954 t.kr. sidste år. Årets resultat anses som forventet. Ved udgangen af regnskabsåret udgjorde egenkapitalen 755.465 t.kr. mod 736.940 t.kr. sidste år.

Selskabet har som led i Nykredit-koncernens opkøb af Spar Nord Bank A/S opkøbt Spar Nord Bank A/S' andele af aktier i PRAS A/S i årets løb, hvoraf PRAS A/S i regnskabsåret er overgået til en associeret virksomhed.

Aktiviteterne har været uændret sammenholdt med sidste år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen solgt kapitalandele i PRAS A/S for 191.154 t.kr. Salget har muliggjort udlodning af det foreslåede udbytte på 200.000 t.kr. for regnskabsåret.

Der herudover i perioden frem til offentliggørelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

PÅTEGNINGER

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Svanemølleholmen Invest A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 27. april 2026

Direktion

Jesper Timmermann

Bestyrelse

David Hellemann
Formand

Jesper Wehner

Andreas Moll Årsnes

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Svanemølleholmen Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Svanemølleholmen Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden 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 øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 virksomhedens 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING, FORTSAT

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

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.

København, 27. april 2026

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Rasmus Berntsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35461

Jonas Milbak
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 50631

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Svanemølleholmen Invest A/S

Sundkrogsgade 25

2150 Nordhavn

CVR-nummer: 26 11 66 00

Regnskabsår: 1. januar – 31. december 2025

Hjemsted: København

Revision

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab

Dirch Passers Allé 36

2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 30 70 02 28

Direktion

Jesper Timmermann

Bestyrelse

David Hellemann, formand

Jesper Wehner

Andreas Moll Årsnes

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 4. maj 2026 på selskabets adresse.

RESULTATOPGØRELSE

		t.kr.	t.kr.
Svanemølleholmen Invest A/S	Note	2025	2024
RESULTATOPGØRELSE			
Driftsomkostninger		-59	-122
Bruttofortjeneste		-59	-122
Øvrige finansielle indtægter	2	24.165	44.820
Resultat før skat		24.106	44.698
Skat	3	-5.581	-8.744
Årets resultat		18.525	35.954
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		-181.475	35.954
Foreslået udbytte		200.000	-
Årets resultat		18.525	35.954

BALANCE

		t.kr.	t.kr.
Svanemølleholmen Invest A/S	Note	2025	2024
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalinteresser	4	723.191	-
Værdipapirer	5	-	242.171
Finansielle anlægskativer i alt		723.191	242.171
Anlægsaktiver, i alt		723.191	242.171
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Selskabsskat		1.660	2.415
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		-	221.518
Tilgodehavender i alt		1.660	223.933
Likvide beholdninger		30.614	270.836
Omsætningsaktiver i alt		32.274	494.769
Aktiver i alt		755.465	736.940

BALANCE

		t.kr.	t.kr.
Svanemølleholmen Invest A/S	Note	2025	2024
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		550	550
Foreslået udbytte		200.000	0
Overført resultat i alt		554.915	736.390
Egenkapital i alt		755.465	736.940
Passiver i alt		755.465	736.940
Medarbejderforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		
Koncernforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

t.kr.

Svanemølleholmen Invest A/S

	Aktiekapital	Foreslået udbytte	Overført resultat	I alt
2025				
Egenkapital 1. januar	550	-	736.390	736.940
Årets resultat	-	200.000	-181.475	18.525
Egenkapital ultimo	550	200.000	554.915	755.465
2024				
Egenkapital 1. januar	550	-	-35	515
Tilgang ved fusion	-	-	700.471	700.471
Årets resultat	-	-	35.954	35.954
Egenkapital ultimo	550	-	736.390	736.940

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis	13
2. Øvrige Finansielle indtægter	15
3. Skat af årets resultat	15
4. Kapitalinteresser	15
5. Værdipapirer	16
6. Medarbejderforhold	16
7. Eventualforpligtelser	16
8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	16
9. Koncernforhold	16

NOTER

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Svanemølleholmen Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten 2024.

Årsrapporten er aflagt i TDKK.

De anførte totaler er udregnet på baggrund af faktiske tal. Som følge af afrundinger til hele kroner kan der være mindre forskelle mellem summen af de enkelte tal og de anførte totaler.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til administration.

Indtægter fra kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalinteresser omfatter modtagne udbytter fra kapitalandele i associerede virksomheder, som indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Overstiger det modtagne udbytte den forholdsmæssige andel af årets resultat, anses dette som indikation på værdiforringelse, der medfører krav om at udarbejde nedskrivningstest.

Øvrige finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, udbytter, realiserede og urealiserede kursreguleringer af finansielle aktiver, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og ændring til udskudt skat, samt eventuelle reguleringer vedrørende tidligere års omkostningsførte skat.

Tilgodehavende eller skyldig selskabsskat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernselskaber i Forenet Kredit F.M.B.A og afregner evt. betalbar selskabsskat til Forenet Kredit.

Forenet Kredit afregner den samlede betalbare skat for koncernen af den for årets opgjorte skattepligtige indkomst. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

BALANCEN

Finansielle aktiver

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser omfatter kapitalandele i associerede virksomheder, men betegnes i årsregnskabet som kapitalinteresser i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser om præsentation. Dette gælder, når selskabet udelukkende ejer kapitalandele i associerede virksomheder.

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter virksomheder, som selskabet ikke har kontrol over, men udøver en betydelig indflydelse over. Virksomheder, hvori selskabet besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne, betragtes sædvanligvis som associerede.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalinteresser.

Nedskrivninger på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover det, som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Værdipapirer

Værdipapirer omfatter unoterede aktier. Værdipapirer indregnes ved første indregning til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Dagsværdien opgøres på baggrund af anerkendte værdiansættelsesmetoder.

For nærmere oplysninger om forudsætninger for opgjort dagsværdi henvises til note 5.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

NOTER

	t.kr.	t.kr.
Svanemølleholmen Invest A/S	2025	2024
2. ØVRIGE FINANSIELLE INDTÆGTER		
Realiserede kursavancer, aktier	14.821	7.785
Urealiserede kursavancer, aktier	-	22.663
Renter, bank	1	703
Renter, øvrige	23	-
Renter, tilgodehavender tilknyttede virksomheder	9.320	13.669
Finansielle indtægter i alt	24.165	44.820
3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Beregnet skat af årets resultat	4.370	6.225
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.211	2.519
Skat af årets resultat	5.581	8.744
4. KAPITALINTERESSER		
Kostpris 1. januar	-	-
Tilgange i året	723.191	-
Kostpris 31. december	723.191	-
Regnskabsmæssig værdi 31. december	723.191	-

NOTER

	t.kr.	t.kr.
Svanemølleholmen Invest A/S		
	2025	2024
5. VÆRDIPAPIRER		
Aktier	-	242.171
Værdipapirer i alt	-	242.171

Selskabets værdipapirer består af aktier i det noterede investeringsselskab PRAS A/S, som måles til skønnet dagsværdi på baggrund af oplysninger fra Lokale Pengeinstitutter. Dagsværdien af PRAS A/S er baseret på regnskabsaflæggelsen pr. 30. september 2025 for den underliggende noterede investering (dagsværdiniveau 3).

Selskabet har i årets løb købt Spar Nord Bank A/S' beholdning af aktier i PRAS A/S. Dermed er PRAS A/S overgået til en associeret virksomhed i årets løb og præsenteres regnskabsmæssigt under 'Kapitalinteresser'.

6. MEDARBEJDERFORHOLD

Selskabet har ingen ansatte. Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag.

7. EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet indgår fra 2018 i sambeskatning med Forenet Kredit F.M.B.A som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på rente, royalties og udbytter for disse selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser over for skat fremgår af regnskabet for Forenet Kredit F.M.B.A.

Selskabet hæfter for eventuelle krav mod tidligere datterselskaber opløst efter selskabslovens §216.

8. NÆRTSTÅENDE PARTER MED BESTEMMENDE INDFLYDELSE

Som nærtstående parter anses Forenet Kredit F.M.B.A, Nykredit A/S, moderselskabet Nykredit Realkredit A/S og dette selskabs associerede- og tilknyttede virksomheder. Alle transaktioner med nærtstående parter er indgået på markedsmæssige vilkår.

9. KONCERNFORHOLD

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Nykredit Realkredit A/S, København, CVR-nr. 12 71 92 80

Det øverste koncernregnskab udarbejdes af Forenet Kredit F.M.B.A., CVR-nr. 74 25 20 28