

**Ejendomsselskabet Svenningsen A/S**

Drejensvej 110  
6000 Kolding

**Årsrapport for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025**

41. regnskabsår

CVR. nr. 77211012

godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 8. april 2026

---

Søren Svenningsen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

### **Årsregnskabet**

Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse 01.01.2025 - 31.12.2025	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2025	10
Noter til årsregnskabet	11
Anvendt regnskabspraksis	12



## SELSKABSOPLYSNINGER

### **Selskabet**

Ejendomsselskabet Svenningsen A/S  
Drejensvej 110  
6000 Kolding

CVR-nr.: 77211012  
Stiftet: 15. februar 1985  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01. januar 2025 - 31. december 2025  
Sidste regnskabsår: 01. januar 2024 - 31. december 2024

### **Bestyrelse**

Søren Svenningsen  
Birgitte Svenningsen  
Kirstine Svenningsen

### **Direktion**

Søren Svenningsen

### **Revisor**

Sønderup & Partnere A/S  
Registrerede revisorer FSR  
Sydbanegade 2B - 1  
6000 Kolding  
*Kontakt@RevisorKolding.dk*  
*www.RevisorKolding.dk*

### **Pengeinstitut**

Jyske Bank A/S  
Skovvangen 33M  
6000 Kolding



## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2025 for selskabet Ejendomsselskabet Svenningsen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2025.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision jf. årsregnskabsloven § 135 stk. 1.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 3. februar 2026

### **I direktionen**

---

Søren Svenningsen

### **I bestyrelsen**

---

Søren Svenningsen

---

Birgitte Svenningsen



## **REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**

### **Til den daglige ledelse af Ejendomsselskabet Svenningsen A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Svenningsen A/S for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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.

Kolding, den 3. februar 2026

### **Sønderup & Partnere A/S**

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072

Palle Lysbjerg Hansen

Registreret revisor



## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabet opkøber ejendomme der renoveres til udlejning og videresalg.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 141.492, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 6.455.121 og en egenkapital på kr. 1.040.882.

### **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.



## RESULTATOPGØRELSE

01.01.2025 - 31.12.2025

<u>NOTE</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>471.697</b>	<b>540.477</b>
2 Afskrivninger	-49.212	-49.212
<b>Driftsresultat</b>	<b>422.485</b>	<b>491.265</b>
Andre finansielle indtægter	1.636	2.104
Øvrige finansielle omkostninger	-229.169	-241.061
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>194.952</b>	<b>252.308</b>
3 Skat af årets resultat	-53.460	-67.232
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>141.492</b>	<b>185.076</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret	79.400	67.500
Overført resultat	62.092	117.576
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>141.492</b>	<b>185.076</b>



**BALANCE PR. 31.12.2025**

**AKTIVER**

<b><u>NOTE</u></b>	<b><u>2025</u></b>	<b><u>2024</u></b>
Grunde og bygninger	5.704.427	5.753.639
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.704.427</b>	<b>5.753.639</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>5.704.427</b>	<b>5.753.639</b>
Andre tilgodehavender	9.380	1.511
Selskabsskat	18.540	6.768
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>27.920</b>	<b>8.279</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>722.774</b>	<b>774.654</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>750.694</b>	<b>782.933</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>6.455.121</b>	<b>6.536.572</b>



**BALANCE PR. 31.12.2025**

**PASSIVER**

<b><u>NOTE</u></b>	<b><u>2025</u></b>	<b><u>2024</u></b>
Selskabskapital	400.000	400.000
Overført resultat	561.482	499.390
Afsat udbytte for regnskabsåret	79.400	67.500
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>1.040.882</b>	<b>966.890</b>
Prioritetsgæld	5.074.339	5.219.582
Anden gæld	172.800	172.800
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.247.139</b>	<b>5.392.382</b>
Prioritetsgæld	146.000	140.000
Anden gæld	11.000	22.200
Periodeafgrænsningsposter	10.100	15.100
<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b>167.100</b>	<b>177.300</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>5.414.239</b>	<b>5.569.682</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>6.455.121</b>	<b>6.536.572</b>



## EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31.12.2025

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>Alle klasser af egenkapital</b>
Egenkapital, primo	400.000	499.390	67.500	966.890
Årets resultat	0	62.092	79.400	141.492
Betalt udbytte	0	0	-67.500	-67.500
Egenkapital, ultimo	400.000	561.482	79.400	1.040.882



## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0,0	0,0
Der er ikke udbetalt løn til selskabets ledelse.		
<b>2 Afskrivninger</b>		
Bygninger	49.212	49.212
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>49.212</b>	<b>49.212</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	53.460	67.232
Årets ændring i udskudt skat	0	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>53.460</b>	<b>67.232</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	4.641.139	4.782.382
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	752.000	750.000
Heraf kortfristet del	-146.000	-140.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.247.139</b>	<b>5.392.382</b>

### **5 Sikkerheder og pantsætninger**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de evt. produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør kr. 5.704.427.

**6 Eventualaktiver og eventualforpligtelser**

Ingen

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **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.

### **RESULTATOPGØRELSE**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

### **Indtægtskriterium**

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

**Andre driftsomkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder produktionsomkostninger, administrationsomkostninger og evt. tab på debitorer m.v.

**Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter samt tillæg og godtgørelse under á contoskatteordningen.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Årets aktuelle skat er afsat med 22,0%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.



## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af evt. restværdi og nedskrivninger. Aktiverne afskrives over deres forventede økonomiske brugstid med følgende afskrivningsprincipper og satser:

Bygninger: 75 år

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 34.400 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvider**

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Gæld til realkreditinstitut**

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

### **Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

