

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Ejendommen Sverigesvej 19 ApS

Sverigesvej 19
8660 Skanderborg

CVR-nr. 38 75 26 42

Årsrapport for 2025

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 03/03 2026

John Bjerre Pedersen
dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	8
Balance pr. 31. december 2025	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendommen Sverigesvej 19 ApS
Sverigesvej 19
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 38 75 26 42
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
Hjemsted: Skanderborg

Direktion

John Bjerre Pedersen, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendommen Sverigesvej 19 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 19. februar 2026

Direktion

John Bjerre Pedersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendommen Sverigesvej 19 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendommen Sverigesvej 19 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 19. februar 2026

Roesgaard

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann
statsautoriseret revisor
mne35455

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Sverigesvej 19 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 kan 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af omkostninger til drift af ejendommen og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægten indregnes eksklusive moms.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter indeholder ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelsesomkostninger der relatere sig til ejendommens drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Brugstid Restværdi

Erhvervsejendom 25 år 50 %

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år 0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		700.786	655.065
Personaleomkostninger	2	(5.000)	(90.000)
Resultat før af- og nedskrivninger		695.786	565.065
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(221.372)	(218.213)
Resultat før finansielle poster		474.414	346.852
Finansielle indtægter		35	422
Finansielle omkostninger		(142.363)	(216.048)
Resultat før skat		332.086	131.226
Skat af årets resultat	3	(73.039)	(28.905)
Årets resultat		259.047	102.321
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		259.047	102.321
		259.047	102.321

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	9.949.383	10.168.088
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>0</u>	<u>2.667</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>9.949.383</u>	<u>10.170.755</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.949.383</u>	<u>10.170.755</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>45.885</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>45.885</u>
Likvide beholdninger		<u>138.606</u>	<u>55.521</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>138.606</u>	<u>101.406</u>
Aktiver i alt		<u>10.087.989</u>	<u>10.272.161</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>4.385.183</u>	<u>4.126.136</u>
Egenkapital	5	<u>4.435.183</u>	<u>4.176.136</u>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>1.083.617</u>	<u>1.047.428</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.083.617</u>	<u>1.047.428</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.755.909	4.114.863
Deposita		<u>318.800</u>	<u>318.800</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>4.074.709</u>	<u>4.433.663</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	351.543	332.013
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	236.688
Skyldigt sambeskatningsbidrag		36.850	0
Anden gæld		<u>91.087</u>	<u>46.233</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>494.480</u>	<u>614.934</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.569.189</u>	<u>5.048.597</u>
Passiver i alt		<u>10.087.989</u>	<u>10.272.161</u>
Hovedaktivitet	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	4.126.136	4.176.136
Årets resultat	<u>0</u>	<u>259.047</u>	<u>259.047</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>50.000</u>	<u>4.385.183</u>	<u>4.435.183</u>

Noter til årsrapporten

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af erhvervsjendomme og dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

2 Personaleomkostninger

Lønninger

<u>2025</u>	<u>2024</u>
kr.	kr.

5.000	90.000
-------	--------

<u>5.000</u>	<u>90.000</u>
--------------	---------------

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit

<u>1</u>	<u>1</u>
----------	----------

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

36.850	(45.885)
--------	----------

Årets udskudte skat

36.189	74.790
--------	--------

<u>73.039</u>	<u>28.905</u>
---------------	---------------

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel</u> <u>og inventar</u>
--	--	--

Kostpris 1. januar 2025

11.837.630	32.000
------------	--------

Kostpris 31. december 2025

11.837.630	32.000
------------	--------

Af- og nedskrivninger 1. januar 2025

1.669.542	29.333
-----------	--------

Årets afskrivninger

218.705	2.667
---------	-------

Af- og nedskrivninger 31. december 2025

1.888.247	32.000
-----------	--------

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025

<u>9.949.383</u>	<u>0</u>
------------------	----------

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2025	1.047.428	972.638
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>36.189</u>	<u>74.790</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2025	<u>1.083.617</u>	<u>1.047.428</u>
	<u>1.083.617</u>	<u>1.047.428</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2025</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.446.876	4.107.452	351.543	2.269.752
Deposita	<u>318.800</u>	<u>318.800</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>4.765.676</u>	<u>4.426.252</u>	<u>351.543</u>	<u>2.269.752</u>

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jesper BP Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter til årsrapporten

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.107, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 9.949.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.513 i ovenstående grunde og bygninger, til sikkerhed for bankgæld.