



Revisionscentret Sønderborg

Godkendt Revisionsaktieselskab

Tal med os *Aabenraa
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Svebo Invest ApS

Dalvej 1, Stevning
6430 Nordborg

CVR nr. 27 01 80 92

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2024 til 30. september 2025
(23. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 16. april 2026

Svend Erik Bonde
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	10
Balance pr. 30. september 2025	11
Noter	13
Svebo Invest ApS - 2024/25	Side 1

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Svebo Invest 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. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stevning, den 8. april 2026

Direktion

Svend Erik Bonde
direktør
Svebo Invest ApS - 2024/25

Side 2

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Svebo Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Svebo Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vor 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.

Sønderborg, den 8. april 2026

Revisionscentret Sønderborg
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 38 95 13 94

Claus Kindberg CMA
Registreret revisor
mne17021
Svebo Invest ApS - 2024/25

Selskabsoplysninger

Selskabet

Svebo Invest ApS
Dalvej 1
6430 Nordborg

Telefon: 40 42 72 73

CVR-nr.: 27018092

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Hjemsted: Sønderborg

Direktion

Svend Erik Bonde, direktør

Revisor

Revisionscentret Sønderborg
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 38951394
Møllegade 71
6400 Sønderborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har som tidligere år været investering i ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed omkring et tilgodehavende på kr. 4.234.068, som er indregnet under tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed. Usikkerheden knytter sig til driften i det underliggende selskab Bulvest LTD hvoraf der ejes 100%.

Bulvest LTD har en negativ egenkapital på kr. 588.316 pr. 31. december 2025.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et underskud på kr. 433.667, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en negativ egenkapital på kr. 6.261.984.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Vi forventer, at dette vil ske. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet.

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen, som forventes retableret ved egen fremtidig indtjening.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Svebo Invest ApS for 2024/25 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 2024/25 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

Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af bruttolejeindtægter med fradrag af omkostninger til udlejning samt andre eksterne omkostninger.

Bruttolejeindtægter

Bruttolejeindtægter omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter, ejendomsforsikring, ejendomsskat, renovation og vedligeholdelse mm som ikke betales af lejer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver 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.

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.

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
Bygninger	50 år	342.249 kr.

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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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 omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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 gældsmetode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 t.kr.
Bruttotab		-113.460	-49
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-5.037	-5
Resultat før finansielle poster		-118.497	-54
Finansielle indtægter		9	0
Finansielle omkostninger	3	-437.537	-413
Resultat før skat		-556.025	-467
Skat af årets resultat		122.358	103
Årets resultat		-433.667	-364
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-433.667	-364
		-433.667	-364

Balance pr. 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>467.229</u>	<u>472</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>467.229</u>	<u>472</u>
Kapitalandele i tilknyttet virksomhed		<u>9.514</u>	<u>10</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>9.514</u>	<u>10</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>476.743</u>	<u>482</u>
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed		4.234.068	4.032
Andre tilgodehavender		5.038	5
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>227.088</u>	<u>206</u>
Tilgodehavender		<u>4.466.194</u>	<u>4.243</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>4</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.466.194</u>	<u>4.247</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.942.937</u></u>	<u><u>4.729</u></u>

Balance pr. 30. september 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		<u>-6.386.984</u>	<u>-5.953</u>
Egenkapital		<u>-6.261.984</u>	<u>-5.828</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>17.000</u>	<u>16</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>17.000</u>	<u>16</u>
Pantebrev		<u>0</u>	<u>28</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>28</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		26.423	26
Banker		1.893	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.413	19
Gæld til tilknyttet virksomhed		11.140.182	10.460
Anden gæld		<u>10</u>	<u>8</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>11.187.921</u>	<u>10.513</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.187.921</u>	<u>10.541</u>
Passiver i alt		<u>4.942.937</u>	<u>4.729</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har efter årets underskud en negativ egenkapital på t.kr. 6.262. Ledelsen forventer stadig at indtjeningen kan forbedres og at egenkapitalen kan reetableres. Ledelsen forventer samtidig at kunne opretholde den nuværende og fornødne kreditramme til gennemførelse af driften. Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

2 Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> t.kr.
	<u>0</u>	<u>0</u>

3 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttet virksomhed

Andre finansielle omkostninger

	434.032	407
	<u>3.505</u>	<u>6</u>
	<u>437.537</u>	<u>413</u>

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Pooj nr. 59 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Den samlede sambeskatningshæftelse fremgår af årsrapporten for moderselskabet.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 26, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør t.kr. 467.