

---

# Svava ApS

**CVR-nr.: 39817144**

Brodersenvænget 9  
9430 Vadum

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**11/06/2025**

---

**Finn Holm Dieckmann**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Svava ApS  
Brodersenvænget 9  
9430 Vadum  
Telefonnummer: 44188755  
e-mailadresse: fhdieckmann@gmail.com  
CVR-nr.: 39817144  
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

## Ledelsesberetning

Virksomheden beskæftiger sig med langsigtet investering i udlejningsejendomme, med forventet kapitalafkast eller udbytte efter en årrække. I perioden indtil første afkast vil der være driftsunderskud, dog afhængigt af størrelsen af udbytte.

Der blev i 2024 udbetalt et mindre udbytte fra investering i København, hvorimod der er usikkerhed omkring investering i Randers.

Dermed er resultatet for 2024 tilfredsstillende mht investeringen i København, men der pågår ekstra arbejde for at holde investeringen i Randers under kontrol. Investeringen i Randers har endnu ikke udbetalt udbytte, hvilket er utilfredsstillende.

Derudover beskæftiger virksomheden sig med rådgivende konsulentvirksomhed, hvorfor salgs- og markedsføringsomkostninger forekommer ifm. udarbejdelse af tilbud, indledende møder og samtaler mv.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

### Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i takt med udlodninger fra datterselskabet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til revision og advokat.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af dattervirksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renter på gæld og negative renter af bankindestående.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til

posterings direkte på egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Investeringsjendomme i Datterselskab**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Nettoomsætning			14.181
Eksterne omkostninger			-43.634
<b>Bruttoresultat</b>			<b>-29.453</b>
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>-188.203</b>	
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-188.203</b>	<b>-29.453</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-133.206	-101.279
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-321.409</b>	<b>-130.732</b>
Skat af årets resultat		-70.710	-28.761
<b>Årets resultat</b>		<b>-392.119</b>	<b>-130.732</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-392.119	
<b>I alt</b>		<b>-392.119</b>	<b>-130.732</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.668.175	1.540.545
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.668.175</b>	<b>1.540.545</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.668.175</b>	<b>1.540.545</b>
Tilgodehavende skat		198.421	127.711
Tilgodehavender moms og afgifter		5.603	2.510
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>204.024</b>	<b>130.221</b>
Likvide beholdninger		18.490	9.514
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>222.514</b>	<b>139.735</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.890.689</b>	<b>1.680.280</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		-621.166	-306.805
Forslag til udbytte		0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-581.166</b>	<b>-432.963</b>
Kontraktlige forpligtelser		1.595.000	1.550.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.595.000</b>	<b>1.550.000</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		233.140	
Gældsforpligtelser til kapitalinteressere		247.006	137.916
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		376.765	250.617
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	
Kontraktlige forpligtelser		19.944	8.552
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>876.855</b>	<b>397.085</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.471.855</b>	<b>1.947.085</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.890.689</b>	<b>1.680.280</b>

# Noter

## 1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2024</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0
Kun ejer	