

---

# Swboligudlejning ApS

**CVR-nr.: 45866785**

Skodsbølvej 16  
6310 Broager

Årsrapport  
5. september 2025 - 31. december 2025

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

**12/04/2026**

---

**Søren Rønberg Wolf**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Swboligudlejning ApS  
Skodsbølvej 16  
6310 Broager  
e-mailadresse: swboligudlejning@gmail.com  
CVR-nr.: 45866785  
Regnskabsår: 05/09/2025 - 31/12/2025

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 05. september 2025 - 31. december 2025 for Swboligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Broager, den 12/04/2026

## **Direktion**

Søren Rønberg Wolf  
Direktør

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive investering og administration af faste ejendomme samt anden hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på kr. 10.516, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 9.484.

Det fremgår af den efterfølgende balance, at selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen. Ledelsen er opmærksom på Selskabslovens § 119 og forventer, at kapitalen retableres via de kommende års indtjening.

Selskabets evne til at fortsætte driften er betinget af, at der skabes positiv indtjening i selskabet, og at anpartshaver forsat vil stille den nødvendige likviditet til rådighed, hvilket er tilkendegivet.

Årets resultat anses for at være utilfredsstillende. Kapitalen er tabt, og der forsøges at genskabe kapitalen.

Dette er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er sammenligningstal.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Dette er selskabets først renskabsår, hvorfor der ikke er sammenligningstal.

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 eventu elle 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 S 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultatet er et sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter forbrug af omkostninger anvendt for at opnå årets lejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

#### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

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 og installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivning. 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.

Bygninger- disse forventes gennem løbende vedligeholdelse at bevare værdien, og afskrives derfor ikke, idet dette vil sløre det retvisende billede.

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

Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år 500 t.kr.

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

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **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 nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## **Egenkapital**

### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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.

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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 5. sep. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>-9.462</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.053
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-10.515</b>
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-10.515</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-10.515</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		-10.515
<b>I alt</b>		<b>-10.515</b>

## Balance 31. december 2025

### Aktiver

	Note	2025
Grunde og bygninger		532.235
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>532.235</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>532.235</b>
Likvide beholdninger		20.809
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>20.809</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>553.044</b>

## Balance 31. december 2025

### Passiver

	Note	2025
		kr.
Registreret kapital mv.		20.000
Overført resultat		-10.516
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>9.484</b>
Gæld til banker		387.960
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>387.960</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		140.000
Kontraktlige forpligtelser		15.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>155.600</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>543.560</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>553.044</b>

## Noter

### 1. Oplysning om usikkerhed om going concern

Det fremgår af balance, at selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen. Ledelsen er opmærksom på Selskabslovens § 119 og forventer, at kapitalen reableres via de kommende års indtjening. Selskabets evne til at fortsætte driften er betinget af, at der skabes positiv indtjening i selskabet, og at anpartshaver forsat vil stille den nødvendige likviditet til rådighed, hvilket er tilkendegivet.

### 2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2025</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Udover direktørene, der er ulønnet, er der ingen ansatte i selskabet.