

Deloitte.



Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2025 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2025 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2025 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

A/S Bolig Svanevej
Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J

CVR-nr.: 31274885
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Bestyrelse

Mads Martedal, formand
Pia Erikstrup Tromholt
Kaj Porup

Direktion

Kaj Porup, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for A/S Bolig Svanevej.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24.02.2026

Direktion

Kaj Porup
direktør

Bestyrelse

Mads Martedal
formand

Pia Erikstrup Tromholt

Kaj Porup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i A/S Bolig Svanevej

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Bolig Svanevej for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover

udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 24.02.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er køb, salg, projektudvikling samt udlejning af fast ejendom af Svanevej 6, 2400 København.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2025

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 2.342.670 | 2.271.417 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendom me | | 6.187.951 | 864.435 |
| Driftsresultat | | 8.530.621 | 3.135.852 |
| Andre finansielle indtægter | | 4.656 | 19.560 |
| Andre finansielle omkostninger | 1 | (1.412.311) | (1.514.865) |
| Resultat før skat | | 7.122.966 | 1.640.547 |
| Skat af årets resultat | 2 | (1.547.017) | (326.000) |
| Årets resultat | | 5.575.949 | 1.314.547 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 1.700.000 | 800.000 |
| Overført resultat | | 3.875.949 | 514.547 |
| Resultatdisponering | | 5.575.949 | 1.314.547 |

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|-----------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 72.100.000 | 65.900.000 |
| Materielle aktiver | 3 | 72.100.000 | 65.900.000 |
| Anlægsaktiver | | 72.100.000 | 65.900.000 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 21.267 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 21.765 | 13.540 |
| Tilgodehavender | | 21.765 | 34.807 |
| Likvide beholdninger | | 1.364.970 | 1.146.261 |
| Omsætningsaktiver | | 1.386.735 | 1.181.068 |
| Aktiver | | 73.486.735 | 67.081.068 |

Passiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 21.810.000 | 21.810.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 6.575.852 | 2.699.903 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 1.700.000 | 800.000 |
| Egenkapital | | 30.085.852 | 25.309.903 |
| Udskudt skat | | 6.415.000 | 4.883.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 6.415.000 | 4.883.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 35.879.077 | 35.872.379 |
| Anden gæld | | 0 | 691 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 35.879.077 | 35.873.070 |
| Deposita | | 751.578 | 741.918 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 203.697 | 199.666 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 37.594 | 58.967 |
| Anden gæld | | 113.937 | 12.584 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 1.960 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.106.806 | 1.015.095 |
| Gældsforpligtelser | | 36.985.883 | 36.888.165 |
| Passiver | | 73.486.735 | 67.081.068 |
| Personaleforhold | 5 | | |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2025

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabsåret kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|--|-------------------|
| Egenkapital primo | 21.810.000 | 2.699.903 | 800.000 | 25.309.903 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | (800.000) | (800.000) |
| Årets resultat | 0 | 3.875.949 | 1.700.000 | 5.575.949 |
| Egenkapital ultimo | 21.810.000 | 6.575.852 | 1.700.000 | 30.085.852 |

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Renteomkostninger i øvrigt | 1.412.311 | 1.514.865 |
| | 1.412.311 | 1.514.865 |

2 Skat af årets resultat

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Ændring af udskudt skat | 1.532.000 | 326.000 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 15.017 | 0 |
| | 1.547.017 | 326.000 |

3 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo | 39.070.087 |
| Tilgange | 12.049 |
| Kostpris ultimo | 39.082.136 |
| Dagsværdireguleringer primo | 26.829.913 |
| Årets dagsværdireguleringer | 6.187.951 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 33.017.864 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 72.100.000 |

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssig vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 3,75% pr. 31.12.2025 mod 3,875% pr. 31.12.2024.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8,4 mio. kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 10,9 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 2.668 t.kr.

Forrentning af kontante deposita og forudbetalt leje på 955 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

Den forventede leje pr. m2 for ejendommen det kommende år udgør 2.157 kr. imod 2.059 kr. sidste år.

Størrelsen på ejendommen udgør 1.443 m², der består af beboelsesudlejning og et erhvervslejemål.

Ejendommen er beliggende i København.

Lejemålene er boligudlejning, hvor lejere kan opsige lejemålene med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

4 Langfristede forpligtelser

| | Forfald efter 12 måneder 2025 kr. | Restgæld efter 5 år 2025 kr. |
|--------------------------------|--|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 35.879.077 | 36.002.000 |
| | 35.879.077 | 36.002.000 |

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

| | 2025 | 2024 |
|---|-------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 0 | 0 |

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel pr. 01.01.2028.

- Ejendomsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelsesperioden for samlet 218 t.kr.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme i form af tinglyste realkreditpantebreve på 36.002 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 72.100 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Selskabet har omlagt regnskabsår. Perioden for dette regnskab dækker over 01.01.2024 - 31.12.2024. Perioden for sammenligningsåret er 01.07.2023 - 31.12.2023, hvorfor der ikke er direkte sammenlignelighed.

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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af boliglejemål og erhvervslejemål.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over lejeperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og amortisering af finansielle forpligtelser.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringssejendomme

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

Investeringssejendomme 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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

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.

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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

