

---

# SVEMA HOLDING A/S

**CVR-nr.: 44021617**

Søholmvej 8  
2665 Vallensbæk Strand

Årsrapport  
1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**08/12/2025**

---

**Jette Madsen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** SVEMA HOLDING A/S  
Søholmvej 8  
2665 Vallensbæk Strand

CVR-nr.: 44021617  
Regnskabsår: 01/07/2024 - 30/06/2025

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2024 - 30. juni 2025 for SVEMA HOLDING A/S.

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.

Vallensbæk, den 08/12/2025

## Direktion

Kirsten Irene Madsen

## Bestyrelse

Kirsten Irene Madsen

Jette Maach Madsen

Sanne Maach Abrahamsson

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat i 2024/2025 udgør -38.274 kr. og anses for tilfredsstillende, når der henses til at selskabet i regnskabsåret har afholdt ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter kr. 188.892 vedrørende investeringsejendommen i Hellerup

Årets resultat er påvirket positivt af kursregulering af selskabets værdipapirbeholdning kr. 155.688.

## **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.

## Generelt

Årsregnskabet for SVEMA Holding A/S for 2024/2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver og forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil til- eller fraflyde virksomheden, og aktivets og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### **Nettoomsætning**

I nettoomsætning indregnes årets indgåede huslejer.

### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger mv.

### **Ejendomsomkostninger**

I denne regnskabspost indgår omkostninger, som direkte kan henføres til udlejningen af ejendommene.

### **Dagværdiregulering af andre investeringsaktiver**

I denne regnskabspost indgår årets regulering til dagværdi samt realiserede avancer/tab ved salg.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Udbytte af egne anparter boføres direkte på egenkapitalen.

### **Skat af årets resultat**

Selskabet indgår i en sambeskatning med moderselskab og dattervirksomhed. Skat af årets resultat for de sambeskattede selskaber under et er fordelt på de sambeskattede selskaber, såvel selskaber med positiv skattepligtig indkomst som selskaber med negativ skattepligtig indkomst.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## Balance

### **Materielle anlægsaktiver**

Investerings ejendomme måles til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model.

Selskabets ejendomme er beliggende i salgsområder i København/Hellerup med løbende omsætning. Der foretages ikke afskrivninger på investerings ejendomme.

Automobil er totalskadede i januar 2024. Erstatningssum oversteg bogført værdi og regnskabsmæssig avance er i året indtægtsført under andre driftsindtægter.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Egne aktier, nom. kr. 95.000 (10% af selskabskapital), er optaget til kr. 0. Anskaffelsessum er udgiftsført over egenkapitalen.

Værdipapirer indregnet under anlægsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### **Tilgodehavende**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

#### **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 således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til dagsværdi.

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

## Resultatopgørelse 1. jul. 2024 - 30. jun. 2025

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Nettoomsætning		340.136	305.615
Andre driftsindtægter		0	99.925
Andre eksterne omkostninger		-6.184	-5.796
Ejendomsomkostninger		-280.125	-126.984
Administrationsomkostninger		-127.187	-82.996
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			0
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver			230.497
Dagsværdiregulering af gæld			4.137
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-73.360</b>	<b>189.764</b>
Personaleomkostninger			-50.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-73.360</b>	<b>139.764</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			0
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		154.687	230.497
Dagsværdiregulering af gæld		6.079	4.137
Andre finansielle indtægter		35.297	21.907
Øvrige finansielle omkostninger		-171.772	-215.088
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-49.069</b>	<b>180.497</b>
Skat af årets resultat	1	10.795	-21.556
<b>Årets resultat</b>		<b>-38.274</b>	<b>158.941</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		100.000	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen			100.000
Overført resultat		-138.274	58.941
<b>I alt</b>		<b>-38.274</b>	<b>158.941</b>

## Balance 30. juni 2025

### Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		9.500.000	9.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.500.000</b>	<b>9.500.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.067.048	2.044.258
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.067.048</b>	<b>2.044.258</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>11.567.048</b>	<b>11.544.258</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser			0
Tilgodehavende skat		12.150	8.745
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>12.150</b>	<b>8.745</b>
Likvide beholdninger		0	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>12.150</b>	<b>8.745</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>11.579.198</b>	<b>11.553.003</b>

## Balance 30. juni 2025

### Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		950.000	950.000
Overført resultat		5.948.562	6.086.836
Forslag til udbytte		100.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>6.998.562</b>	<b>7.036.836</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	20.635
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>20.635</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.312.581	4.318.660
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.312.581</b>	<b>4.318.660</b>
Gæld til banker		21.670	3.694
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		65.696	69.057
Skyldig selskabsskat		10.761	921
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		169.928	103.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>268.055</b>	<b>176.872</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.580.636</b>	<b>4.495.532</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>11.579.198</b>	<b>11.553.003</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

2

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktuel skat	19.840	1921
Ændring af udskudt skat	20.635	120.635
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	10.795	121.556

### 2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabet ejer ejerlejlighed i henholdsvis Hellerup og Havneholmen, som udlejes til beboelse. Til den ene lejlighed er tilknyttet en underjordisk parkeringsplads, som kan afstås særskilt.

Dagsværdien er beregnet ud fra en afkastkrav på henholdsvis 2,7% og 2,8% p.a.

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kirsten Holding ApS. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet af det ultimative moderselskab, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der påhviler 30. juni 2025 koncernen skyldige selskabsskatter kr. 10.761.

Selskabet har indgået lejeaftale vedr. automobil på normale lejebetingelser. Aftalen udløber i 1. september 2027.

### 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutioner kr. 4.312.581 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør kr. 9.500.000. De offentlige vurderinger pr. 1. oktober 2024 udgør tilsammen kr. 8.869.000.

Til sikkerhed for ejerforening er der tinglyst pantebrev nom. kr. 41.000 i ejendom.

**5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal ansatte

**2024/25**  
1