

SWEDAN EJENDOMSINVEST ApS

Saturnvej 5, 7430 Ikast
CVR-nr.: 34 59 72 27

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december
14. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 3. februar 2026

Stojan Tanevski

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Birk Centerpark 30
DK-7400 Herning
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 26 38 00
Herning@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a horizontal line underneath the letters. The 'B' and 'D' are connected at the top, and the 'O' is a simple circle. The red triangle has a white border on its left and bottom edges.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11-12

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	SWEDAN EJENDOMSINVEST ApS Saturnvej 5 7430 Ikast
	CVR-nr.: 34 59 72 27 Stiftet: 20. juni 2012 Kommune: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lene Bukalo
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for SWEDAN EJENDOMSINVEST 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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 3. februar 2026

Direktion:

Lene Bukalo

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i SWEDAN EJENDOMSINVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SWEDAN EJENDOMSINVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 3. februar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Lars Brændgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30207

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttotab		-70.659	31.198
Distributionsomkostninger		0	-224.040
Administrationsomkostninger		-73.165	-35.974
Resultat af primær drift		-143.824	-228.816
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-54.735	437.000
Driftsresultat		-198.559	208.184
Andre finansielle indtægter		713	3.346
Øvrige finansielle omkostninger		-66.440	-76.109
Resultat før skat		-264.286	135.421
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-264.286	135.421
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-264.286	135.421
I alt		-264.286	135.421

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		5.200.000	5.200.000
Materielle anlægsaktiver	1	5.200.000	5.200.000
Anlægsaktiver		5.200.000	5.200.000
Andre tilgodehavender		22.230	14.085
Tilgodehavender		22.230	14.085
Likvide beholdninger		228.190	519.355
Omsætningsaktiver		250.420	533.440
Aktiver		5.450.420	5.733.440

Passiver

Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-467.088	-202.802
Egenkapital		-387.088	-122.802
Gæld til realkreditinstitutter		143.031	211.601
Langfristede gældsforpligtelser	2	143.031	211.601
Gæld til realkreditinstitutter		68.570	66.808
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.749	11.340
Anden gæld		5.622.158	5.566.493
Kortfristede gældsforpligtelser		5.694.477	5.644.641
Gældsforpligtelser		5.837.508	5.856.242
Passiver		5.450.420	5.733.440

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 3

Medarbejderforhold 4

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	80.000	-202.802	-122.802
Forslag til resultatdisponering		-264.286	-264.286
Egenkapital 31. december 2025	80.000	-467.088	-387.088

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2025		5.157.040
Tilgang		54.735
Kostpris 31. december 2025		5.211.775
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025		42.960
Årets værdireguleringer		-54.735
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025		-11.775
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		5.200.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2025	5.200.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-54.735

Dagsværdien er opgjort af ekstern mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

2 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	211.601	68.570	0	278.409
	211.601	68.570	0	278.409

3 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 211.601 kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

	kr.
Investeringsejendomme	5.200.000

Derudover har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 2.435.000 kr., der giver pant i selskabets investeringsejendomme.

4 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
--	---	---

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SWEDAN EJENDOMSINVEST ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ejendomsskat, ejendomsforsikring samt vedligeholdelse af ejendommen.

Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til salg og markedsføring mv. Desuden indgår sædvanlige tab på debitorer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til kontoromkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.