

# Slavensky Ejendomme ApS

Storgade 29 A, 4180 Sorø

## Årsrapport for 2025

CVR-nr. 29 01 05 87

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 19/02/2026

**Kasper Slavensky**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

---

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Slavensky Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 19. februar 2026

**Direktion**

**Kasper Slavensky**  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Slavensky Ejendomme ApS

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

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Ringsted, den 19. februar 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

**Lars Vagner Hansen**

statsautoriseret revisor

mne33245

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Slavensky Ejendomme ApS  
Storgade 29 A  
4180 Sorø  
CVR-nr: 29 01 05 87  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 26. september 2005  
Regnskabsår: 21. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Sorø

**Direktion**

Kasper Slavensky

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og drift af ejendomme samt konsulentvirksomhed.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på DKK 234.285, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på DKK 2.750.052.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2025	2024
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>297.957</b>	<b>358.927</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		27.111	76.911
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>325.068</b>	<b>435.838</b>
Finansielle indtægter	2	20.500	189.492
Finansielle omkostninger	3	-45.309	-34.166
<b>Resultat før skat</b>		<b>300.259</b>	<b>591.164</b>
Skat af årets resultat	4	-65.974	-130.044
<b>Årets resultat</b>		<b>234.285</b>	<b>461.120</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	5.000.000
Overført resultat	234.285	-4.538.880
	<b>234.285</b>	<b>461.120</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Investeringsejendomme		4.015.189	3.988.078
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>4.015.189</b>	<b>3.988.078</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.015.189</b>	<b>3.988.078</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		149.181	4.940.894
<b>Tilgodehavender</b>		<b>149.181</b>	<b>4.940.894</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.678</b>	<b>65.516</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>151.859</b>	<b>5.006.410</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.167.048</b>	<b>8.994.488</b>

## Balance 31. december

### Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		2.550.052	2.315.767
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	5.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.750.052</b>	<b>7.515.767</b>
Hensættelse til udskudt skat		90.800	84.820
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>90.800</b>	<b>84.820</b>
Gæld til realkreditinstitutter		836.607	954.256
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>836.607</b>	<b>954.256</b>
Gæld til realkreditinstitutter		122.194	100.600
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		77.250	0
Selskabsskat		59.994	113.124
Anden gæld		230.151	225.921
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>489.589</b>	<b>439.645</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.326.196</b>	<b>1.393.901</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.167.048</b>	<b>8.994.488</b>
Medarbejderforhold	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	200.000	2.315.767	5.000.000	7.515.767
Betalt ordinært udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat	0	234.285	0	234.285
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>200.000</b>	<b>2.550.052</b>	<b>0</b>	<b>2.750.052</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Medarbejderforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

Selskabets medarbejdere, består alene af selskabets direktør, som ikke får udbetalt vederlag.

### 2. Finansielle indtægter

(DKK)	2025	2024
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	20.465	189.321
Andre finansielle indtægter	35	171
	<b>20.500</b>	<b>189.492</b>

### 3. Finansielle omkostninger

(DKK)	2025	2024
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.492	0
Andre finansielle omkostninger	43.817	34.166
	<b>45.309</b>	<b>34.166</b>

### 4. Skat af årets resultat

(DKK)	2025	2024
Årets aktuelle skat	59.994	113.124
Årets udskudte skat	5.980	16.920
	<b>65.974</b>	<b>130.044</b>

### 5. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	3.602.644
Kostpris 31. december	<b>3.602.644</b>
Værdireguleringer 1. januar	385.434
Årets værdireguleringer	27.111
Værdireguleringer 31. december	<b>412.545</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.015.189</b>

## Noter til årsregnskabet

### 5. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anderkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for Ejendommen Storgade er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

(DKK)	2025	2024
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	4.015.189	3.988.078
Værdiregulering, resultatopgørelse	27.111	76.911
Budgetperiode	2.026	2.025
Stigning i markedisleje	2%	1%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	13%	12%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	4%	3%

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 9% (sidste år 9%).

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-1,0%	Basis	1,0%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	8,0	9,0	10,0
Dagsværdi	4.517.018	4.015.189	3.613.670
Ændring i dagsværdi	501.829	0	-401.519

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

(DKK)	2025	2024
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	427.710	567.100
	<b>427.710</b>	<b>567.100</b>

## Noter til årsregnskabet

### 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2025	2024
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	4.015.189	3.988.078

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Tandlægeholdingselskabet Storgade 29A, Sorø ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Slavensky Ejendomme ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommen som investeringsejendom.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

##### *Afkastbaseret model*

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

##### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.