

---

# *Slavensky Ejendomme ApS*

Storgade 29 A, 4180 Sorø

## Årsrapport for 2024

---

CVR-nr. 29 01 05 87

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 19/2 2025

Kasper Slavensky  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 19. februar 2025

**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 2024 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 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Vagner Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne33245

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Slavensky Ejendomme ApS Storgade 29 A 4180 Sorø  CVR-nr: 29 01 05 87 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 26. september 2005 Regnskabsår: 20. regnskabsår Hjemstedskommune: Sorø
<b>Direktion</b>	Kasper Slavensky
<b>Revisor</b>	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 2024 udviser et overskud på DKK 461.120, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 7.515.767.

## 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

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>358.927</b>	<b>387.116</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		76.911	-386.112
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>435.838</b>	<b>1.004</b>
Finansielle indtægter	1	189.492	181.058
Finansielle omkostninger	2	-34.166	-32.937
<b>Resultat før skat</b>		<b>591.164</b>	<b>149.125</b>
Skat af årets resultat	3	-130.044	-32.844
<b>Årets resultat</b>		<b>461.120</b>	<b>116.281</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
		2024	2023
		DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.000.000	0
Overført resultat		-4.538.880	116.281
		<b>461.120</b>	<b>116.281</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024	2023
Investeringsejendomme		DKK 3.988.078	DKK 3.911.167
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>3.988.078</b>	<b>3.911.167</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.988.078</b>	<b>3.911.167</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.940.894	4.641.680
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.940.894</b>	<b>4.641.680</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>65.516</b>	<b>62.470</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.006.410</b>	<b>4.704.150</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.994.488</b>	<b>8.615.317</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		2.315.767	6.854.646
Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>7.515.767</b>	<b>7.054.646</b>
Hensættelse til udskudt skat		84.820	67.900
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>84.820</b>	<b>67.900</b>
Gæld til realkreditinstitutter		954.256	1.053.451
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>954.256</b>	<b>1.053.451</b>
Gæld til realkreditinstitutter		100.600	100.488
Selskabsskat		113.124	117.744
Anden gæld		225.921	221.088
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>439.645</b>	<b>439.320</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.393.901</b>	<b>1.492.771</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.994.488</b>	<b>8.615.317</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	6.854.647	0	7.054.647
Årets resultat	0	-4.538.880	5.000.000	461.120
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>200.000</b>	<b>2.315.767</b>	<b>5.000.000</b>	<b>7.515.767</b>

## Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	189.321	181.016
Andre finansielle indtægter	171	42
	<u>189.492</u>	<u>181.058</u>

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	34.166	32.937
	<u>34.166</u>	<u>32.937</u>

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	113.124	117.744
Årets udskudte skat	16.920	-84.900
	<u>130.044</u>	<u>32.844</u>

## 4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	3.602.644
Kostpris 31. december	<u>3.602.644</u>
Værdireguleringer 1. januar	308.523
Årets værdireguleringer	76.911
Værdireguleringer 31. december	<u>385.434</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>3.988.078</b></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anderkendte værdi-ansættelsesteknikker.

# Noter til årsregnskabet

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

	2024	2023
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	3.988.078	3.911.167
Værdiregulering, resultatopgørelse	76.911	-386.112
Budgetperiode	2025	2024
Stigning i markedisleje	1%	2%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	12%	9%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	3%	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	10,0
Dagsværdi	4.486.588	3.988.078	3.589.270
Ændring i dagsværdi	498.510	0	-398.808

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år

	2024	2023
	DKK	DKK
	567.100	667.740
	<b>567.100</b>	<b>667.740</b>

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på

	2024	2023
	DKK	DKK
	3.988.078	3.911.167

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

# Noter til årsregnskabet

2024	2023
DKK	DKK

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### 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

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Slavensky Ejendomme ApS for 2024 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 2024 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

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.

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 nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### 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.

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.

# Noter til årsregnskabet

## Aktuelle skatteforpligtelser 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 renteomkostning 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 lånoptagelsestidspunktet 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.