

**SW Holding 2019 ApS
Øksen 11
8920 Randers NV**

CVR-nr. 40695389

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2025 - 31. december 2025**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21. april 2026

Søren Winding
Dirigent

CVR-nr. 34480370

Niels Brocks Gade 12,2.
8900 Randers C

Telefon 86461244
Telefax 86462880

www.revi-midt.dk
info@revi-midt.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Aktiver	12
Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2025 for SW Holding 2019 ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 21. april 2026

Direktion

Søren Winding
Direktør

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i SW Holding 2019 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SW Holding 2019 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 om 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.

Randers C, den 21. april 2026

REVIMIDT Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR nr.: 34480370

Jens Jørgen Johnsen
Registreret revisor
mne2974

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: SW Holding 2019 ApS
Øksen 11
8920 Randers NV

CVR-nr.: 40695389

Stiftet: 6. august 2019

Hjemsted: 730 - Randers

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Søren Winding

Pengeinstitut: Nordea
Østergrave 4
8900 Randers C

Revisor: REVIMIDT Godkendt Revisionsaktieselskab
Niels Brocks Gade 12, 2.
8900 Randers C
CVR nr.: 34480370

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje kapitalandele i dattervirksomhed , samt investering i fast ejendom til udlejning.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i perioden, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Periodens udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for SW Holding 2019 ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg efter reglerne for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheder resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	58 %

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som en målemetode.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af koncerninterne avancer/tab.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoopskrivning af kapitalandele overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivning på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Værdipapirer og kapitalandele

Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af noterede priser på et aktivt marked (niveau 1 i dagsværdihierarkiet).

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til dagsværdi. Dagsværdien af unoterede aktier/anpartar er opgjort på grundlag af aktuelle markedsdata og anerkendte værdiansættelsesmetoder for unoterede aktier (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og indlånskonti i pengeinstitutter, herunder valutakonti og sikringskonti.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder samt kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. januar - 31. december 2025

	2025	2024
	DKK	DKK
Bruttotab	-1.455	24.836
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-23.392</u>	<u>-23.392</u>
Resultat før finansielle poster	-24.847	1.444
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-186.663	-201.816
Andre finansielle indtægter	3.984	64.409
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-11.650	-48.123
Andre finansielle omkostninger	<u>-16.380</u>	<u>-46.701</u>
Resultat før skat	-235.556	-230.787
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>-5.131</u>
Årets resultat	<u>-235.556</u>	<u>-235.918</u>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-186.663	-201.816
Foreslået udbytte	158.800	135.000
Overført resultat	<u>-207.693</u>	<u>-169.102</u>
Forslag til resultatdisponering	<u>-235.556</u>	<u>-235.918</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
AKTIVER

	2025	2024
	DKK	DKK
Grunde og bygninger	<u>2.576.816</u>	<u>2.600.208</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>2.576.816</u>	<u>2.600.208</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>76.062</u>	<u>1.033.299</u>
Finansielle anlægsaktiver	<u>76.062</u>	<u>1.033.299</u>
Anlægsaktiver	<u>2.652.878</u>	<u>3.633.507</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	18.595	0
Andre tilgodehavender	<u>71.000</u>	<u>81.000</u>
Tilgodehavender	<u>89.595</u>	<u>81.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>69.805</u>	<u>2.619</u>
Værdipapirer og kapitalandele	<u>69.805</u>	<u>2.619</u>
Likvide beholdninger	<u>16.261</u>	<u>11.860</u>
Omsætningsaktiver	<u>175.661</u>	<u>95.479</u>
Aktiver	<u>2.828.539</u>	<u>3.728.986</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
PASSIVER

	2025	2024
	DKK	DKK
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	85.222
Overført resultat	1.128.559	1.437.693
Foreslået udbytte	158.800	135.000
Egenkapital	1.327.359	1.697.915
Prioritetsgæld	1.164.875	1.214.072
Deposita	27.000	27.000
2 Langfristede gældsforpligtigelser	1.191.875	1.241.072
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser	50.000	50.000
Gæld til kreditinstitutter	1.941	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	9.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.219	20.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	204.145	704.868
Selskabsskat	0	0
Skyldig sambeskatningsbidrag	0	5.131
Kortfristede gældsforpligtigelser	309.305	789.999
Passiver	2.828.539	3.728.986
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025	2024
	DKK	DKK
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, primo	85.222	991.906
Årets bevægelse, resultatdisponering	-186.663	-201.816
Årets bevægelse, kapitalregulering	101.441	0
Vedtaget udbytte i datterselskab	0	-704.868
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode ultimo	0	85.222
Overført overskud eller tab, primo	1.437.693	901.927
Overførsel reserve for opskrivninger	-101.441	0
Vedtaget udbytte i datterselskab	0	704.868
Årets resultat	-48.893	-34.102
Foreslået udbytte	-158.800	-135.000
Overført overskud eller tab, ultimo	1.128.559	1.437.693
Foreslået udbytte, primo	135.000	122.000
Foreslået udbytte	158.800	135.000
Udloddet udbytte	-135.000	-122.000
Foreslået udbytte, ultimo	158.800	135.000
Egenkapital	1.327.359	1.697.915

NOTER

	2025	2024		
	DKK	DKK		
1 Antal personer beskæftiget				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>		
Antal personer beskæftiget	<u>1</u>	<u>1</u>		
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtigelser				
Prioritetsgæld	1.264.072	1.214.875	50.000	981.577
Deposita	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtigelser	<u>1.291.072</u>	<u>1.241.875</u>	<u>50.000</u>	<u>981.577</u>
			2025	2024
			DKK	DKK
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Børsnoterede aktier			<u>69.805</u>	<u>2.619</u>
Værdi ultimo indregnet i balancen			<u>69.805</u>	<u>2.619</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
Børsnoterede aktier			<u>909</u>	<u>0</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen			<u>909</u>	<u>0</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen				
Børsnoterede alktier			<u>356</u>	<u>68</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen			<u>356</u>	<u>68</u>

NOTER

2025	2024
DKK	DKK

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualposter

Selskabet hæfter solidarisk for koncernens indkomstskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Den solidariske hæftelse for koncernens indkomstskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen er opgjort til tkr. 0 pr. 31. december 2025. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større eller mindre beløb.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nordea Kredit 1.232 tkr. er der givet pant i selskabets grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 er 2.577 tkr.

Selskabet har givet ejerpantebrev nominelt 29 tkr. stiller overfor ejerforeningen E/F Amager Haveby