Svinninge Ejendomme A/S

Hovedgaden 68, 4520 Svinninge

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 31 93 54 23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18/3 2025

Bjarne Becker Iversen
Dirigent

pwc

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Svinninge Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svinninge, den 18. marts 2025

Direktion

Benny Evan Jørgensen
direktør

Bestyrelse

Jerrik Spang Petersen formand	Benny Evan Jørgensen	Jesper Jan Zachariassen
Bjarne Becker Iversen	Flemming Aabech Jørgensen	

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Svinninge Ejendomme A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Svinninge Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Ringsted, den 18. marts 2025

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

René Daniel Poulsen
statsautoriseret revisor
mne48524

Selskabsoplysninger

Selskabet	Svinninge Ejendomme A/S Hovedgaden 68 4520 Svinninge
	CVR-nr: 31 93 54 23
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 22. december 2008
	Regnskabsår: 16. regnskabsår
	Hjemstedskommune: Holbæk
Bestyrelse	Jerrik Spang Petersen, formand Benny Evan Jørgensen Jesper Jan Zachariassen Bjarne Becker Iversen Flemming Aabech Jørgensen
Direktion	Benny Evan Jørgensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 DKK 12 måneder	2023 DKK 6 måneder
Bruttofortjeneste		**1.372.700**	**638.772**
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-340.986	-170.493
Resultat før finansielle poster		**1.031.714**	**468.279**
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		1.960.000	1.960.000
Finansielle indtægter		3.118	0
Finansielle omkostninger	3	-692.908	-503.640
Resultat før skat		**2.301.924**	**1.924.639**
Skat af årets resultat	4	-59.632	28.438
Årets resultat		**2.242.292**	**1.953.077**

Resultatdisponering

	2024 DKK	2023 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.250.000
Overført resultat	2.242.292	703.077
	2.242.292	**1.953.077**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		12.209.643	12.550.629
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	**12.209.643**	**12.550.629**
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	12.140.000	12.140.000
Finansielle anlægsaktiver		**12.140.000**	**12.140.000**
Anlægsaktiver		**24.349.643**	**24.690.629**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	8.350
Andre tilgodehavender		500	200.552
Udskudt skatteaktiv		31.990	65.267
Selskabsskat		77.645	0
Tilgodehavender		**110.135**	**274.169**
Likvide beholdninger		**14.155**	**178.612**
Omsætningsaktiver		**124.290**	**452.781**
Aktiver		**24.473.933**	**25.143.410**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		630.000	630.000
Overført resultat		10.500.277	8.257.985
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.250.000
Egenkapital		**11.130.277**	**10.137.985**
Gæld til realkreditinstitutter		5.564.620	6.210.971
Kreditinstitutter		3.300.000	4.250.000
Anden gæld		3.000.000	3.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	**11.864.620**	**13.460.971**
Gæld til realkreditinstitutter	7	664.024	676.005
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.416	60.267
Anden gæld	7	795.596	808.182
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.479.036**	**1.544.454**
Gældsforpligtelser		**13.343.656**	**15.005.425**
Passiver		**24.473.933**	**25.143.410**
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs-året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	630.000	8.257.985	1.250.000	10.137.985
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.250.000	-1.250.000
Årets resultat	0	2.242.292	0	2.242.292
Egenkapital 31. december	**630.000**	**10.500.277**	**0**	**11.130.277**

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb, salg og udleje af fast ejendom, herunder administration af samme og dermed beslægtet virksomhed.

	2024 DKK 12 måneder	2023 DKK 6 måneder
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	340.986	170.493
	340.986	**170.493**

	2024 DKK 12 måneder	2023 DKK 6 måneder
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	692.908	503.640
	692.908	**503.640**

	2024 DKK 12 måneder	2023 DKK 6 måneder
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	26.355	0
Årets udskudte skat	33.277	-28.438
	59.632	**-28.438**

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	15.695.772	15.000
Kostpris 31. december	15.695.772	15.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	3.145.143	15.000
Årets afskrivninger	340.986	0
Ned- og afskrivninger 31. december	3.486.129	15.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**12.209.643**	**0**
Afskrives over	40 år	5 år

6. Kapitalandele i associerede virksomheder

	2024	2023
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	12.140.000	12.140.000
Kostpris 31. december	12.140.000	12.140.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**12.140.000**	**12.140.000**

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs-kapital	Ejerandel
Fjordstjernen Boliger og Sundhedscenter A/S	Holbæk	777.777	49%

	2024	2023
	DKK	DKK

7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.814.409	3.452.737
Mellem 1 og 5 år	2.750.211	2.758.234
Langfristet del	5.564.620	6.210.971
Inden for 1 år	664.024	676.005
	6.228.644	**6.886.976**
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	3.300.000	4.250.000
Langfristet del	3.300.000	4.250.000
Inden for 1 år	0	0
	3.300.000	**4.250.000**
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	3.000.000	3.000.000
Langfristet del	3.000.000	3.000.000
Øvrig kortfristet gæld	795.596	808.182
	3.795.596	**3.808.182**

	2024	2023
	DKK	DKK

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	12.209.643	12.550.629

En af selskabets kreditorer har afgivet tilbagetrædelseserklæring med i alt DKK 3 mio. i forhold til enhver forpligtelse, som selskabet har eller måtte få over for banken.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Svinninge Ejendomme A/S 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.

Selskabet omlagde i 2023 regnskabsåret, så regnskabsåret fremadrettet følger kalenderåret. Derfor udgør sammenligningstal 6 måneder, mens årets tal udgør 12 måneder.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der omfatter huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder og associerede virksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i virksomhederne. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i virksomhederne før modervirksomheden overtog disse i kostprisen for virksomhederne.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

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 gældsmetode 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.

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 og lån hos kreditinstitutter, 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.