

---

# SHS EJENDOMME ApS

**CVR-nr.: 36403241**

Ellinorsvej 9  
2920 Charlottenlund

Årsrapport  
1. januar 2025 - 31. december 2025

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**14/04/2026**

---

**Steen-Mikael Lund**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** SHS EJENDOMME ApS  
Ellinorsvej 9  
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 36403241  
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for SHS EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Gentofte, den 14/04/2026

## Direktion

Steen-Mikael Lund

Morten Egeskov Storgaard

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at opføre, administrere og udleje fast ejendom

## Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -690.058.

Egenkapitalen udgør kr. -6.340.090.

Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende.

Selskabet har tabt sin egenkapital. Direktionen forventer et væsentligt forbedret resultat i inde- værende år, og ledelsen forventer, at egenkapitalen vil blive reetableret indenfor 18 -24 mdr.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdi-reguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

## RESULTATOPGØRELSE

### Nettoomsætning

Af konkurrencemæssige årsager oplyses nettoomsætningen ikke.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af kontant salg fratrukket direkte omkostninger.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter kontoromkostninger, forsikringer og kontingenter mv. med fradrag af private andele af omkostningerne.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acon- toskatteordningen.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som tilgodehavender i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudt skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes realiseret.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de kan forventes at kunne realiseres til.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider efter følgende principper:

Bygninger: 40 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger værdiansættes til pålydende værdi pr. statusdag.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>193.053</b>	<b>312.579</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-597.176	-597.176
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-404.123</b>	<b>-284.597</b>
Andre finansielle indtægter		25	38
Øvrige finansielle omkostninger	2		
Andre finansielle omkostninger		-285.960	-286.260
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-690.058</b>	<b>-570.819</b>
Skat af årets resultat	3	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-690.058</b>	<b>-570.819</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-690.058	-570.819
<b>I alt</b>		<b>-690.058</b>	<b>-570.819</b>

## Balance 31. december 2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		17.588.875	18.186.051
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>17.588.875</b>	<b>18.186.051</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>17.588.875</b>	<b>18.186.051</b>
Periodeafgrænsningsposter		39.154	35.662
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>39.154</b>	<b>35.662</b>
Likvide beholdninger		20.466	5.040
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>59.620</b>	<b>40.703</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>17.648.495</b>	<b>18.226.754</b>

## Balance 31. december 2025

### Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		-6.390.090	-5.700.032
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-6.340.090</b>	<b>-5.650.032</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		23.970.000	23.830.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		18.585	46.786
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>23.988.585</b>	<b>23.876.786</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>23.988.585</b>	<b>23.876.786</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>17.648.495</b>	<b>18.226.754</b>

## Noter

### 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2025 kr.	2024 kr.
Bygninger	-597.176	-597.176
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>-597.176</u>	<u>-597.176</u>

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Øvrige finansielle omkostninger	-285.960	-286.260
	<u>-285.960</u>	<u>-286.260</u>

### 3. Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	23.424.574	0	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.424.574</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-5.238.523	0	0
Årets afskrivning	-597.176	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-5.835.699</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>17.588.875</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2025

0