

Hansen & Skagen A/S

K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 31 06 75 61

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2026

Dirigent:

.....
Dennis Skagen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om virksomheden	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Hansen & Skagen A/S
Årsrapport 2025

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Hansen & Skagen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10. april 2026

Direktion:

Søren Hansen

Bestyrelse:

Dennis Skagen
formand

Trine Bergenhammer

Yvonne Skagen

Søren Hansen

Hansen & Skagen A/S
Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Hansen & Skagen A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hansen & Skagen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Hansen & Skagen A/S
Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors erklæring

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 10. april 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Terp
statsaut. revisor
mne33198

Ledelsesberetning

Oplysninger om virksomheden

Navn	Hansen & Skagen A/S
Adresse, postnr. by	K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV
CVR-nr.	31 06 75 61
Stiftet	22. november 2007
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Dennis Skagen, formand Trine Bergenhammer Pleidrup Yvonne Skagen Søren Hansen
Direktion	Søren Hansen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Østre Havnegade 65, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning, udvikling og salg af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 3.176 t.kr. mod et overskud på 815 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 32.867 t.kr.

Årets resultat er positivt påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi med 589 t.kr. i 2025 mod -1.932 t.kr. i 2024.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Hansen & Skagen A/S
Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2025	2024
	Bruttofortjeneste	6.234	5.398
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	589	-1.932
	Resultat før finansielle poster	6.823	3.466
3	Finansielle indtægter	54	132
	Finansielle omkostninger	-2.753	-2.601
	Resultat før skat	4.124	997
	Skat af årets resultat	-948	-182
	Årets resultat	3.176	815

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.018	0
Overført resultat	<u>1.158</u>	<u>815</u>
	<u>3.176</u>	<u>815</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	<u>143.598</u>	<u>143.009</u>
		<u>143.598</u>	<u>143.009</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>143.598</u>	<u>143.009</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos kapitalejere	2.018	0
	Andre tilgodehavender	<u>58</u>	<u>61</u>
		<u>2.076</u>	<u>61</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.076</u>	<u>61</u>
	AKTIVER I ALT	<u>145.674</u>	<u>143.070</u>

PASSIVER		
Egenkapital		
Selskabskapital	6.500	6.500
Overført resultat	24.349	23.191
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.018	0
Egenkapital i alt	32.867	29.691
Hensatte forpligtelser		
Udskudt skat	10.915	9.968
Hensatte forpligtelser i alt	10.915	9.968
Gældsforpligtelser		
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	94.775	94.516
Anden gæld	165	790
	94.940	95.306
Kortfristede gældsforpligtelser		
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.874	1.887
Gæld til banker	553	908
Leverandører af varer og tjenesteydelser	166	156
Gæld til kapitalejere	0	1.014
Deposita og forudbetalt leje	3.037	2.929
Anden gæld	1.322	1.211
	6.952	8.105
Gældsforpligtelser i alt	101.892	103.411
PASSIVER I ALT	145.674	143.070

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Antal ansatte
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Hansen & Skagen A/S
Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	6.500	23.191	0	29.691
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>1.158</u>	<u>2.018</u>	<u>3.176</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>6.500</u>	<u>24.349</u>	<u>2.018</u>	<u>32.867</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hansen & Skagen A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, der indregnes, når de kan opgøres pålideligt, og betalinger er sandsynlige. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til lejer i henhold til huslejekontrakt, og med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme:

Selskabets beholdning af investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2025 har ledelsen foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelse, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi ud fra ønsket om en langsigtet investering, hvorfor værdiansættelserne ikke påvirkes væsentligt af midlertidige udsving i markedet.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver - bortset fra grunde - en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten regulering til dagsværdi, netto.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 er værdiforringet.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Antal ansatte

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

Finansielle indtægter

Renteindtægter fra kapitalejere	32	116
Andre finansielle indtægter	<u>22</u>	<u>16</u>
	<u>54</u>	<u>132</u>

Materielle anlægsaktiver

Investerings-
ejendomme

t.kr.

Kostpris 1. januar 2025	122.084
Kostpris 31. december 2025	122.084
Opskrivninger 1. januar 2025	20.925
Årets værdiregulering	589
Opskrivninger 31. december 2025	21.514
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	143.598

Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendomme består af ca. 30 % erhvervslejemål til kontor, ca. 20 % erhvervslejemål til bar/dis-kotek samt ca. 50 % ejerlejligheder til beboelse. Anvendelsen er uændret fra tidligere år. Alle investeringsejendomme er beliggende centralt i Aalborg.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi ud fra ønsket om en langsigtet investering, hvorfor værdiansættelserne ikke påvirkes væsentligt af midlertidige udsving i markedet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

De anvendte forrentningsfaktorer udgør 4,25 % for beboelsesejendomme og som udgangspunkt mellem 5,25 % til 5,75 % for erhvervsjendomme. Forrentningsfaktorerne er uændret i forhold til sidste år.

Lejeindtægterne er i henhold til lejekontrakterne pristalsreguleret, og årets indeksregulering udgør gennemsnitligt ca. 1 %. Ejendommenes forventede driftsomkostninger er ligeledes indeksreguleret i henhold til kendte prisændringer. Historisk er der ikke væsentlig tomgang i selskabets lejemål til beboelse, da de med deres attraktive beliggenhed og vedligeholdelsesstand kan genudlejes inden for det gældende opsigelsesvarsel, hvorfor der ikke er indregnet tomgang i dagsværdiberegningen. I selskabets erhvervslejemål er der ikke modregnet tomgang i indværende år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Årlig leje pr. kvadratmeter, t.kr.	1.322	1.303
Dagsværdi pr. kvadratmeter t.kr.	23.038	22.944

Følsomhedsanalyse

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme i 2025, er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %.

t.kr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25 %
Værdi af ejendomme	151.622	143.598	136.394
Egenkapital	39.126	32.867	27.248
Resultat før skat	12.148	4.124	-3.080

Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2025</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	95.996	1.221	94.775	88.031
Anden gæld	818	653	165	0
	<u>96.814</u>	<u>1.874</u>	<u>94.940</u>	<u>88.031</u>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Virksomheden har derudover indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i virksomhedens normale drift.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 96.996 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 143.598 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit A/S er der deponeret ejerpantebreve på nom. 1.800 t.kr., der giver pant i ejendommene på Jomfru Anes Gård 5, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 34.839 t.kr.

Yderligere er der udstedt et ejerpantebrev på nom. 50 t.kr. for mellemværende med ejerforeningen, der giver pant i ejerlejlighederne beliggende Ryesgade 52-62, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 84.074 t.kr. Herudover er der udstedt ejerpantebrev på nom. 15 t.kr. for mellemværende med ejerforeningen, der giver pant i ejendomme på Maren Turis Gade 10, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 34.839 t.kr.