

S Hansen Ejendomme ApS
Lyngvej 56
4600 Køge

CVR-nr. 41719281

ÅRSRAPPORT
1. januar 2025 - 31. december 2025

(5. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. april 2026

Simon Hansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2025 for S Hansen Ejendomme ApS.

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

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.

Køge, den 20. marts 2026

Direktion

Simon Hansen
Direktør

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAI

Til den daglige ledelse i S Hansen Ejendomme ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for S Hansen Ejendomme 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 og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg 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 jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 20. marts 2026

Revision Køge - Godkendt revisionsvirksomhed
CVR nr.: 28053665

Torben H. Simonsen
Registreret revisor
mne3443

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: S Hansen Ejendomme ApS
Lyngvej 56
4600 Køge

CVR-nr.: 41719281

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Simon Hansen
Direktør

Revisor: Revision Køge - Godkendt revisionsvirksomhed
Søndre Allé 39
4600 Køge
CVR nr.: 28053665

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af beboelsesejendom.

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 tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for S Hansen Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, 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 indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

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

Likvide beholdninger

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

Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 DKK	2024 DKK
Bruttofortjeneste.....	81.198	80.330
<hr/>		
Resultat før ordinær drift før dagsværdiregulering	81.198	80.330
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	<u>100.000</u>	<u>125.000</u>
Resultat før finansielle poster.....	181.198	205.330
Andre finansielle indtægter.....	51	136
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-8.877	-4.348
Andre finansielle omkostninger.....	<u>-58.578</u>	<u>-55.116</u>
Resultat før skat	113.794	146.002
Skat af årets resultat.....	<u>-25.102</u>	<u>-32.163</u>
Årets resultat.....	<u>88.692</u>	<u>113.839</u>
Overført resultat.....	<u>88.692</u>	<u>113.839</u>
Forslag til resultatdisponering.....	<u>88.692</u>	<u>113.839</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
AKTIVER

	2025 DKK	2024 DKK
2 Investeringsejendomme.....	<u>2.025.000</u>	<u>1.925.000</u>
Materielle anlægsaktiver.....	<u>2.025.000</u>	<u>1.925.000</u>
Anlægsaktiver.....	<u>2.025.000</u>	<u>1.925.000</u>
Likvide beholdninger.....	<u>80.134</u>	<u>80.136</u>
Omsætningsaktiver.....	<u>80.134</u>	<u>80.136</u>
Aktiver.....	<u>2.105.134</u>	<u>2.005.136</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
PASSIVER

	2025 DKK	2024 DKK
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat.....	515.166	426.474
	555.166	466.474
Egenkapital.....	555.166	466.474
Hensættelser til udskudt skat.....	144.351	122.351
	144.351	122.351
Hensatte forpligtigelser	144.351	122.351
Gæld til kreditinstitutter.....	568.875	596.409
	568.875	596.409
3 Langfristede gældsforpligtigelser.....	568.875	596.409
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....	26.435	28.263
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.000	16.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	233.907	221.928
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring.....	396	4.946
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	560.004	538.465
Periodeafgrænsningsposter.....	0	10.300
	836.742	819.902
Kortfristede gældsforpligtigelser.....	836.742	819.902
Passiver.....	2.105.134	2.005.136

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Andre forpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2025 DKK	2024 DKK
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	0	0
Antal personer beskæftiget.....	0	0

NOTER

	2025 DKK	2024 DKK
2 Investeringsejendomme		
Kostpris, primo.....	1.368.859	1.368.859
Kostpris, ultimo.....	1.368.859	1.368.859
Opskrivning, primo.....	556.141	431.141
Opskrivninger.....	100.000	125.000
Opskrivninger, ultimo.....	656.141	556.141
Investeringsejendomme.....	2.025.000	1.925.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) for erhvervsejendomme er følgende afkastprocent lagt til grund:

Afkastprocent 4,5 (beboelsesejendomme)

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings-ejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedgående retning:

	Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
Beboelsesejendomme	4,1	2.273.000	2.025.000	248.000
Beboelsesejendomme	4,5	2.025.000	2.025.000	0
Beboelsesejendomme	5,1	1.826.000	2.025.000	-199.000

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtig elser				
Gæld til kreditinstitutter...	624.672	595.310	26.435	414.991
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtig elser.....	624.672	595.310	26.435	414.991
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
Ændring i dagsværdi, ejendom.....			100.000	125.000
			<hr/>	<hr/>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen.....			100.000	125.000
			<hr/>	<hr/>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2025 kr. 0. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6 Andre forpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig andre forpligtelser, end de i balancen anførte.

NOTER

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på kr. 700.000 i ejendom til sikkerhed for bankengagement. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 2.025.000.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for koncernmellemværender med penge-/kreditinstitutter, og hæfter solidarisk med Simon Hansen 91 Holding ApS.