

DUEHOLM & PARTNERE

Godkendt revisionshus

Årsrapport for 2025

SAM Ejendomme ApS
Tjørnevej 12B, 4652 Hårlev
CVR-nr. 41 76 24 03

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 18. marts 2026

Anders Albeck Thomsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	8
Balance 31. december	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for SAM Ejendomme ApS.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hårlev, den 18. marts 2026

Direktion

Anders Albeck Thomsen
adm. direktør

Sofie Poda Grud Rasmussen
direktør

Mikael Hjalgrym Mortensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i SAM Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for SAM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København K, den 18. marts 2026

Dueholm & Partnere, Godkendt Revisionshus

CVR-nr. 21 63 19 30

Martin Dueholm
Godkendt revisor
mne34524

Selskabsoplysninger

SAM Ejendomme ApS

Tjørnevej 12B

4652 Hårlev

CVR-nr. 41 76 24 03

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2025

Stiftet: 28. september 2020

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemsted: Stevns

Direktion

Anders Albeck Thomsen, adm. direktør

Sofie Poda Grud Rasmussen, direktør

Mikael Hjalgrym Mortensen, direktør

Revisor

Dueholm & Partnere, Godkendt Revisionshus

Grønningen 19, kl.

1270 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme, herunder både erhvervs- og boligejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 58.785, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 424.137.

Selskabets anpartshavere har afgivet tilbagetrædelseserklæring om, at stå tilbage for selskabets øvrige kreditorer frem til d. 31. december 2026.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SAM Ejendomme ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer 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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Brugstid Restværdi

Investeringsejendomme 50 år 76-100 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		442.315	478.052
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-53.910</u>	<u>-52.389</u>
Resultat før finansielle poster		388.405	425.663
Finansielle indtægter	2	1.622	3.627
Finansielle omkostninger	3	<u>-296.017</u>	<u>-349.956</u>
Resultat før skat		94.010	79.334
Skat af årets resultat	4	<u>-35.225</u>	<u>-31.028</u>
Årets resultat		<u>58.785</u>	<u>48.306</u>
Overført resultat		<u>58.785</u>	<u>48.306</u>
		<u>58.785</u>	<u>48.306</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>7.158.709</u>	<u>7.212.619</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.158.709</u>	<u>7.212.619</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.158.709</u>	<u>7.212.619</u>
Andre tilgodehavender		<u>38.748</u>	<u>76.178</u>
Tilgodehavender		<u>38.748</u>	<u>76.178</u>
Likvide beholdninger		<u>49.708</u>	<u>22.716</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>88.456</u>	<u>98.894</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.247.165</u></u>	<u><u>7.311.513</u></u>

Balance 31. december

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		120.000	120.000
Overført resultat		304.137	245.352
Egenkapital	5	424.137	365.352
Gæld til realkreditinstitutter		3.477.727	3.648.374
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.477.727	3.648.374
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	174.559	169.060
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.125	8.125
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.923.499	2.876.184
Selskabsskat		35.225	13.028
Anden gæld		57.393	101.590
Deposita		146.500	129.800
Kortfristede gældsforpligtelser		3.345.301	3.297.787
Gældsforpligtelser i alt		6.823.028	6.946.161
Passiver i alt		7.247.165	7.311.513

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>1.622</u>	<u>3.627</u>
	<u>1.622</u>	<u>3.627</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>296.017</u>	<u>349.956</u>
	<u>296.017</u>	<u>349.956</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>35.225</u>	<u>31.028</u>
	<u>35.225</u>	<u>31.028</u>

Noter

5 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	120.000	245.352	365.352
Årets resultat	<u>0</u>	<u>58.785</u>	<u>58.785</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>120.000</u>	<u>304.137</u>	<u>424.137</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.817.434	3.652.286	174.559	2.822.927
	<u>3.817.434</u>	<u>3.652.286</u>	<u>174.559</u>	<u>2.822.927</u>

7 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets anpartshavere har afgivet tilbagetrædelseserklæring om, at stå tilbage for selskabets øvrige kreditorer frem til d. 31. december 2026.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.738, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 7.158.

Noter