

# **Samima Ejendomme ApS**

c/o Rasmus Frank, Hanevangen 29, 2730 Herlev

CVR-nr. 38 54 24 43

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2026.

---

Rasmus Frank  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Samima Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 20. maj 2026

### Direktion

Rasmus Frank

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Samima Ejendomme ApS

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

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

Aarhus, den 20. maj 2026

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Christensen

statsautoriseret revisor  
mne35438

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Samima Ejendomme ApS  
c/o Rasmus Frank  
Hanevangen 29  
2730 Herlev

CVR-nr.: 38 54 24 43  
Stiftet: 3. april 2017  
Hjemsted: Herlev  
Regnskabsår: 1. januar 2025 - 31. december 2025

### Direktion

Rasmus Frank

### Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Agerøvej 31A, 2. sal  
8381 Tilst

### Modervirksomhed

Samima Holding ApS

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.779.841</b>	<b>1.617.122</b>
2 Personaleomkostninger	-551.924	-363.818
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-11.167	-12.833
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.216.750</b>	<b>1.240.471</b>
Andre finansielle indtægter	9	2
3 Øvrige finansielle omkostninger	-399.528	-413.228
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.817.231</b>	<b>827.245</b>
Skat af årets resultat	-399.773	-171.072
<b>Årets resultat</b>	<b>1.417.458</b>	<b>656.173</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.417.458	656.173
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.417.458</b>	<b>656.173</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	24.602.956	20.905.309
5 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	<u>6.050.000</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>30.652.956</u>	<u>20.905.309</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>30.652.956</u></b>	<b><u>20.905.309</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	17.967	16.042
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>211.892</u>
Tilgodehavender i alt	<u>17.967</u>	<u>227.934</u>
Likvide beholdninger	<u>594.651</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>612.618</u></b>	<b><u>227.934</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>31.265.574</u></b>	<b><u>21.133.243</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>5.734.001</u>	<u>4.316.543</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.784.001</u></b>	<b><u>4.366.543</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.162.551	6.408.205
Deposita	374.025	325.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>18.144.406</u>	<u>9.480.230</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.680.982</u>	<u>16.213.935</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	288.000	288.000
Gæld til pengeinstitutter	0	26.248
Modtagne forudbetalinger fra kunder	62.043	35.763
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.900	9.900
Selskabsskat	0	172.612
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	401.698	0
Anden gæld	<u>24.950</u>	<u>20.242</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>800.591</u>	<u>552.765</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>25.481.573</u></b>	<b><u>16.766.700</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>31.265.574</u></b>	<b><u>21.133.243</u></b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter  
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	4.316.543	4.366.543
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.417.458</u>	<u>1.417.458</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>5.734.001</u></b>	<b><u>5.784.001</u></b>

---

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af ejendomme, udlejning af samme og hermed beslægtede virksomhed.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	546.537	360.280
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.387</u>	<u>3.538</u>
	<b><u>551.924</u></b>	<b><u>363.818</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	226.564	186.575
Andre finansielle omkostninger	<u>172.964</u>	<u>226.653</u>
	<b><u>399.528</u></b>	<b><u>413.228</u></b>

### 4. Grunde og bygninger

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Kostpris 1. januar 2025	20.978.225	20.079.910
Tilgang i årets løb	7.428.429	2.462.681
Afgang i årets løb	<u>-3.722.031</u>	<u>-1.564.366</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b><u>24.684.623</u></b>	<b><u>20.978.225</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	-72.916	-65.916
Årets afskrivninger	-11.167	-12.833
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>2.416</u>	<u>5.833</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>	<b><u>-81.667</u></b>	<b><u>-72.916</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>24.602.956</u></b>	<b><u>20.905.309</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>5. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Tilgang i årets løb	6.050.000	0
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>6.050.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>6.050.000</b>	<b>0</b>

**6. Gældsforpligtelser**

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet del af lang-</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>31/12 2025</b>	<b>fristet gæld</b>	<b>gæld</b>	<b>efter 5 år</b>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6.450.551	288.000	6.162.551	4.902.000
Deposita	374.025	0	374.025	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	18.144.406	0	18.144.406	0
	<b>24.968.982</b>	<b>288.000</b>	<b>24.680.982</b>	<b>4.902.000</b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.512 t.kr., er der givet pant nom. 8.676 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 24.603 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er der tinglyst ejerpantebreve i ovennævnte ejendomme nom. 371 t.kr..

## Noter

---

### 8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Samima Holding ApS, CVR-nr. 37611743, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildebeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Samima Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, avance ved salg af ejendom, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen samskatning af koncernens danske virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Materielle anlægsaktiver under udførsel

Består af forudbetaling for materielle anlægsaktiver.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Samima Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisation sværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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