

HKS Ejendomme ApS

Kantatevej 25
2730 Herlev

CVR-nr. 38 71 11 64

Årsrapport 2025
(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12/2 2026

Dirigent Per Thorbjørn Thomsen

Indholdsfortegnelse

| Påtegninger | Side |
|---|------|
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5-7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9-10 |
| Noter | 11 |

This document has esignatur Agreement-ID: fee44df661228351730560

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Ledelsen har fravalgt revision og mener at opfylde betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 11. februar 2026

Direktion:

Per Thorbjørn Thomsen

Bestyrelse:

Lisbeth Irene Thomsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i HKS Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HKS 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 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 vedrørende 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.

Hillerød, den 11. februar 2026
Schyberg · Lykke
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 32 46 93 45

Henrik Lykke
Registreret revisor
mne3258

Selskabsoplysninger

| | |
|------------|--|
| Selskabet | HKS Ejendomme ApS Kantatevej 25 2730 Herlev |
| | CVR-nr.: 38 71 11 64 |
| | Stiftet: 13. juni 2017 |
| | Hjemsted: Herlev |
| | Regnskabsår: 1. januar – 31. december |
| Direktion | Per Thorbjørn Thomsen |
| Bestyrelse | Lisbeth Irene Thomsen |
| Revision | Schyberg · Lykke Registreret revisionsanpartsselskab Torvet 4A, 1 3400 Hillerød |

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HKS Ejendomme ApS for 1. januar - 31. december 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med enkelte tilvalg fra klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter fratrukket driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen så de dækker regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, og omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde

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

| | Brugstid | Restværdi |
|---------------------|----------|-----------|
| Grunde og bygninger | 50 år | 50% |

Aktiver med en kostpris på under 32 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi med fradrag for nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen baseret for den for indeværende år anvendte skattesats, 22%.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. Skattesats 22%.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse

for perioden 1. januar - 31. december 2025

| Note | 2025 kr. | 2024 t.kr. |
|---|-------------|---------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | -93.389 | 130 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -42.805 | -43 |
| DRIFTSRESULTAT | -136.194 | 87 |
| 1 Andre finansielle indtægter | 3.076 | 4 |
| 2 Finansielle omkostninger | -153.104 | -206 |
| RESULTAT FØR SKAT | -286.222 | -115 |
| 3 Skat af årets resultat | 0 | 16 |
| ÅRETS RESULTAT | -286.222 | -99 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| Overført resultat | -286.222 | -99 |
| DISPONERET I ALT | -286.222 | -99 |

This document has esignatur Agreement-ID: fee44df661228351730560

Balance
pr. 31. december 2025

| Note | AKTIVER | 2025 | 2024 |
|------|---|------------------|--------------|
| | | kr. | t.kr. |
| | Grunde og bygninger | 3.892.613 | 3.935 |
| 4 | Materielle anlægsaktiver | 3.892.613 | 3.935 |
| | ANLÆGSAKTIVER | 3.892.613 | 3.935 |
| | Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | 79.274 | 76 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 0 | 16 |
| | Andre tilgodehavender | 702 | 0 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 3.353 | 4 |
| | Tilgodehavender | 83.329 | 96 |
| | Likvide beholdninger | 183.349 | 282 |
| | OMSÆTNINGSAKTIVER | 266.678 | 378 |
| | AKTIVER | 4.159.291 | 4.313 |

This document has esignatur Agreement-ID: fee44df661228351730560

Balance

pr. 31. december 2025

| | PASSIVER | |
|--|------------------|---------------|
| Note | 2025 kr. | 2024 t.kr. |
| Selskabskapital | 50.000 | 50 |
| Overført resultat | 157.934 | 444 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| EGENKAPITAL | 207.934 | 494 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 7.500 | 4 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 3.931.672 | 3.795 |
| Anden gæld | 12.185 | 20 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 3.951.357 | 3.819 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | 3.951.357 | 3.819 |
| PASSIVER | 4.159.291 | 4.313 |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |

This document has esignatur Agreement-ID: fee44df661228351730560

Noter

| | 2025 | 2024 |
|--|---------|-------|
| | kr. | t.kr. |
| <hr/> | | |
| 0 Personalemkostninger | | |
| Gennemsnitlig antal beskæftiget personer | 0 | 0 |
| <hr/> | | |
| 1 Andre finansielle indtægter | | |
| Renter tilknyttede virksomheder | 3.076 | 4 |
| Andre renter | 0 | 0 |
| | 3.076 | 4 |
| <hr/> | | |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Renter tilknyttede virksomheder | 153.104 | 206 |
| Andre renter | 0 | 0 |
| | 153.104 | 206 |
| <hr/> | | |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 0 | -16 |
| Regulering af udskudt skat | 0 | 0 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 0 | 0 |
| | 0 | -16 |

This document has esignatur Agreement-ID: fee44df661228351730560

Noter

| | 2025 kr. |
|---|---------------------|
| 4 Materielle anlægsaktiver | |
| | Grunde og bygninger |
| Kostpris 1. januar 2025 | 4.252.666 |
| Tilgang | 0 |
| Afgang | 0 |
| Kostpris 31. december 2025 | 4.252.666 |
| Afskrivninger 1. januar 2025 | 274.443 |
| Årets afskrivninger | 42.805 |
| Tilbageførte afskrivninger på årets afgang | 0 |
| Afskrivninger 31. december 2025 | 317.248 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025 | 3.935.418 |

This document has esignatur Agreement-ID: fee44df661228351730560

Noter

2025
kr.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen væsentlige.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Ingen væsentlige.

Andre forpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i national sambeskatning og hæfter solidarisk for skat i sambeskatningen. Årets skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten. Selskabet HKS Holding ApS er administrationsselskab. Der hæftes for t.kr. 0.

Selskabet hæfter endvidere solidarisk for kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

This document has esignatur Agreement-ID: fee44df661228351730560

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Per Thorbjørn Thomsen

Navn returneret af MitID: Per Thorbjørn Thomsen
Direktør og Dirigent
ID: e1892260-ed67-4901-8b0c-588ed66a2f85
IP-adresse: 87.49.42.224:14726:14726
Dato for underskrift: 14-02-2026 08:20:57 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Lisbeth Irene Thomsen

Navn returneret af MitID: Lisbeth Irene Thomsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 68828101-ee8f-4c71-894b-2a89c4552538
IP-adresse: 87.52.111.208:37116:37116
Dato for underskrift: 12-02-2026 11:28:37 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Henrik Lykke

Navn returneret af MitID: Henrik Lykke
Revisor
ID: e3bdb773-6766-414e-8f63-364820611a89
IP-adresse: 193.88.108.81:61943:61943
Dato for underskrift: 14-02-2026 12:47:02 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: fee44df661228351730560

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.