



Holsbjergvej 31-33  
2620 Albertslund  
CVR nr. 18 28 20 46  
Tlf. 43 43 81 43  
[www.bba.dk](http://www.bba.dk)

**Sebastian Hansen Ejendomme ApS**

**Kirstinehøj 59  
2770 Kastrup**

**CVR nr. 27 51 05 74**

**Årsrapport for 1. juli 2024 til 30. juni 2025**

**20. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 17. december 2025

Dirigent

Navn: Mads Sebastian Hansen



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab for perioden 1. juli 2024 til 30. juni 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse for 2024/2025	10
Balance pr. 30. juni 2025	11-12
Egenkapitalopgørelse for 2024/2025	13
Noter	14-15





## Ledespåtegning

### Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Sebastian Hansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 2024/2025.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 til 30. juni 2025.

Det er vores opfattelse, at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 11. december 2025

**Direktion:**

Mads Sebastian Hansen



## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til den daglige ledelse i Sebastian Hansen Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for Sebastian Hansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 til 30. juni 2025, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 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 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Albertslund, den 11. december 2025

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18282046

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jeanette Tofte Hansen

Registreret revisor

mne31385





## Selskabsoplysninger

**Anpartsselskabet:**

Sebastian Hansen Ejendomme ApS  
Kirstinehøj 59  
2770 Kastrup

CVR nr.: 27510574  
Stiftet: 26. marts 2004  
Hjemsted: Tårnby  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion:**

Mads Sebastian Hansen

**Bankforbindelse:**

Spar Nord Bank

**Revisor:**

Bille & Buch-Andersen  
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer  
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund  
CVR nr. 18282046





## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Kirstinehøj 59.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Sebastian Hansen Ejendomme ApS for 2024/2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttofortjenesten, som omfatter nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

Virksomhedens nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Lejeindtægterne indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Lejeindtægten

indregnes ekskl. moms.

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

### **Vareforbrug**

Ejendommens driftsudgifter omfatter udgifter til drift og vedligeholdelse.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og eventuelle gennemførte nedskrivningstest.

### Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter gebyrer og låneomkostninger, renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning, og er sambeskattet med moderselskabet Sebastian Hansen Holding ApS og dets øvrige dattervirksomheder.

Moderselskabet Sebastian Hansen Holding ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

For aktiver som medfører reetablering, bortskaffelse og oprydning, indregnes reetablerings-, bortskaffelses- og oprydningsforpligtelser som et tillæg til aktivets anskaffelsessum og afskrives over brugstiden. Forpligtelserne indregnes derudover i virksomhedens forpligtelser.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	75 år	20%

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 henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser**

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter dattervirksomheden sammen med administrationselskabet og de øvrige dattervirksomheder solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten over for skattemyndighederne.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Sambeskatningsindkomst opgøres på baggrund af de sambeskattede selskabers skattepligtige indkomst, og fordeles i de sambeskattede selskaber i forhold til de sambeskattede selskabers andel af sambeskatningsindkomsten, opgjort i henhold til de gældende skatteretlige regler.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.





## Resultatopgørelse for 2024/2025

	Note		2023/2024 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>92.516</b>	<b>111</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	<u>-26.077</u>	<u>-26</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>66.439</b>	<b>85</b>
Andre finansielle indtægter		102	0
Andre finansielle omkostninger	3	<u>-104.456</u>	<u>-105</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-37.915</b>	<b>-20</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-37.915</u></b>	<b><u>-20</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-37.915</u>	<u>-20</u>
<b>I alt disponering</b>		<b><u>-37.915</u></b>	<b><u>-20</u></b>
<b>Personaleomkostninger</b>	4		



**Balance pr. 30. juni 2025**

<b>Aktiver</b>	Note		2023/2024 tkr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	<u>2.359.124</u>	<u>2.385</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.359.124</b></u>	<u><b>2.385</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.359.124</b></u>	<u><b>2.385</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Likvide beholdninger		<u>30.140</u>	<u>17</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>30.140</b></u>	<u><b>17</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>2.389.264</b></u>	<u><b>2.402</b></u>



**Balance pr. 30. juni 2025**

<b>Passiver</b>	Note		2023/2024 tkr.
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		40.768	79
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>165.768</b>	<b>204</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>	6		
Realkreditinstitutter		263.918	406
Anden gæld		1.169.859	1.125
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>1.433.777</b>	<b>1.531</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>			
Realkreditinstitutter		137.000	131
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.800	18
Gæld til tilknyttede virksomheder		45.189	52
Anden gæld		587.730	466
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>789.719</b>	<b>667</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>2.223.496</b>	<b>2.198</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.389.264</b>	<b>2.402</b>
<b>Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder</b>	1		
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	7		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	8		





## Egenkapitalopgørelse for 2024/2025

	<u>Registreret kapital mv.</u>	<u>Overført resultat</u>
<b>Egenkapital primo</b>	<u>125.000</u>	<u>78.683</u>
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-37.915</u>
	<u>0</u>	<u>-37.915</u>
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<u>125.000</u>	<u>40.768</u>
<b>Egenkapital, ultimo</b>		<u><u>165.768</u></u>

### Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	<u>Regnskabs- året 2020/2021</u>	<u>Regnskabs- året 2021/2022</u>	<u>Regnskabs- året 2022/2023</u>	<u>Regnskabs- året 2023/2024</u>	<u>Regnskabs- året 2024/2025</u>
Selskabskapital, primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<b>Ultimo</b>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Alle anparter har samme stemmerettigheder.



## Noter

### 1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

#### Usikkerhed om fortsat drift

#### Selskabets finansielle situation - likviditetsrisiko og kapitalberedskab

Selskabet har i årets løb oplevet en stramning i likviditeten.

Ultimo regnskabsåret har selskabet kortfristede gældsforpligtelser på tkr. 790, hvoraf tkr. 137 vedrører kortfristede gældsforpligtelser til realkreditinstitutter. Hovedanpartshaveren i moderselskabet Sebastian Hansen Holding ApS har i den forbindelse afgivet indeståelseserklæring om tilførsel af den fornødne likviditet til den fortsatte drift frem til 30. juni 2026.

		2023/2024
		tkr.
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	26.077	26
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>26.077</b>	<b>26</b>
<b>3 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.979	2
Øvrige finansielle omkostninger	102.477	103
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>104.456</b>	<b>105</b>
<b>4 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede	1	1



## Noter

				2023/2024
				tkr.
<b>5</b>	<b>Grunde og bygninger</b>			
	Anskaffelsessum, primo		2.789.397	2.789
	<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>		<b>2.789.397</b>	<b>2.789</b>
	Af-/nedskrivninger, primo		-404.196	-378
	Årets afskrivninger		-26.077	-26
	<b>Af-/nedskrivninger, ultimo</b>		<b>-430.273</b>	<b>-404</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>2.359.124</b>	<b>2.385</b>
	<b>Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør</b>		<b>2.950.000</b>	<b>2.950</b>
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Forfald år 2 - 5</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	Realkreditinstitutter	137.000	263.918	0
	Anden gæld	0	0	1.169.859
	<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>137.000</b>	<b>263.918</b>	<b>1.169.859</b>
<b>7</b>	<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>			
	<b>Eventualforpligtelser</b>			

Selskabet hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten. Beløbet fremgår af årsrapporten for Sebastian Hansen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

## **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 401 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør i alt 2.359 tkr.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Spar Nord Bank, har selskabet stillet følgende sikkerhed:

Ejerpantebrev kr. 700.000 i ejendommen beliggende Kirstinehøj 59, 2770 Kastrup.