

Sjællands Erhvervsejendomme ApS

Unionsvej 6

4600 Køge

CVR. nr.: 45650189

Årsrapport for

26. maj 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 13. marts
2026

Steen Douglas Bruun

Dirigent

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse 26. maj 2025 - 31. december 2025	5
Balance pr. 31. december 2025	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9



Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Sjællands Erhvervsejendomme ApS
Unionsvej 6

4600 Køge

CVR-nr.: 45650189

Hjemsted: Køge

Stiftelsesdato: 26. maj 2025

Regnskabsperiode: 26. maj 2025 - 31. december 2025

Direktion

Frank Hansen, Direktør
Steen Douglas Bruun, Direktør

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 13. marts 2026 på selskabets
adresse.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 26. maj 2025 - 31. december 2025 for Sjællands Erhvervsejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens 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 26. maj 2025 - 31. december 2025.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 26. maj 2025 - 31. december 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 13. marts 2026

Direktion

Frank Hansen
Direktør

Steen Douglas Bruun
Direktør



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter er at udøve virksomhed med handel og service samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets regnskabsmæssige resultat efter skat udgør t.kr. 76, hvilket er tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



	Note	2025 kr
Bruttofortjeneste		634.412
Resultat før af- og nedskrivninger		634.412
Af- og nedskrivninger		-61.160
Resultat før finansielle poster		573.252
Andre finansielle indtægter		1.686
Finansielle omkostninger		-477.393
Resultat før skat		97.545
Skat af årets resultat		-21.460
Årets resultat		76.085

	2025 kr
Forslag til resultatdisponering	76.085
Overført resultat	76.085
Resultatdisponering i alt	76.085

	Note	2025 kr
Aktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		17.413.127
Finansielle anlægsaktiver		
Deposita		10.000
Anlægsaktiver i alt		17.423.127
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender		7.118
Periodeafgrænsningsposter		25.981
Tilgodehavender i alt		33.099
Likvide beholdninger		505.184
Omsætningsaktiver i alt		538.283
Aktiver i alt		17.961.410

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital		20.000
Overført resultat		76.085
Egenkapital i alt		96.085
Hensatte forpligtelser		
Hensættelse til udskudt skat		21.460
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter		9.993.746
Modtagne forudbetalinger fra kunder		25.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.393
Gæld til associerede virksomheder		7.317.734
Deposita		370.437
Anden gæld		76.555
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		17.843.865
Gældsforpligtelser i alt		17.843.865
Passiver i alt		17.961.410

Personaleomkostninger

2

	Virksomheds- kapital kr	Overført resultat kr	Ultimo kr
Egenkapital, primo	20.000	0	20.000
Årets resultat	0	76.085	76.085
Egenkapital, ultimo	20.000	76.085	96.085



1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sjællands Erhvervsjendomme ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med færdiggørelsen af serviceydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver indeholder regnskabsårets af- og nedskrivninger.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	6.116 t.kr

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 nettorealisationsværdi. 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 nettorealisationsværdi.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser - bortset fra udskudt skat - måles til kapitalværdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte garantiforpligtelser måles på baggrund af erfaringer med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med en sats, som afspejler risiko og forfaldstidspunkt på forpligtelsen.

Ved køb af virksomheder indgår hensættelser til omstruktureringer i den overtagne virksomhed i det omfang, de er indregnet i årsregnskabet for den overtagne virksomhed forud for overtagelsen, i opgørelsen af anskaffelsessummen og dermed i goodwill eller koncerngoodwill. Hensættelser til omstruktureringer indgår i det omfang, de er besluttet senest på overtagelsestidspunktet, og processen er påbegyndt.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, indregnes det samlede forventede tab på det igangværende arbejde som en hensat forpligtelse. Det hensatte beløb indregnes under produktionsomkostninger.

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominel værdi.

2. Personalemkostninger

	2025
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	0