



2talRevision  
Registreret Revisionsfirma  
CVR-nr. 29 09 13 31

Generatorvej 8D, 1. Th.  
2860 Søborg

T: +45 98 10 00 00  
E: info@2talrevision.dk  
W: www.2talrevision.dk

# EJENDOMSSELSKABET GENERATORVEJ 37 ApS

Generatorvej 37  
2860 Søborg  
CVR-nr. 30 06 95 60

## Årsrapport 2024/25

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 24. februar 2026

Dirigent

---

Kenneth Fischer Andersen

MEMBER OF  
DANSKE REVISORER  
**FSK\***

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab 1. oktober - 30. september</b>           |             |
| Resultatopgørelse                                       | 6           |
| Balance   | 7           |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 9           |
| Noter   | 10          |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 12          |

## Ledespåtegning

---

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Ejendomsselskabet Generatorvej 37 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 24. februar 2026

### Direktionen

Kenneth Fischer Andersen

## Revisors erklæring

---

### Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

#### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Generatorvej 37 ApS

##### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Generatorvej 37 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

##### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

##### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Revisors erklæring

---

### Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (fortsat)

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 24. februar 2026

#### **2talRevision**

Registreret revisionsfirma  
CVR-nr. 29091331

Morten Thornberg  
registreret revisor  
MNE.nr.: mne30101

## Ledelsesberetning

---

### Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Generatorvej 37 ApS  
Generatorvej 37  
2860 Søborg

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| CVR-nr.           | 30 06 95 60                          |
| Stiftelsesdato:   | 23. november 2006                    |
| Hjemstedskommune: | Gladsaxe                             |
| Regnskabsår:      | 1. oktober 2024 - 30. september 2025 |

### Direktion

Kenneth Fischer Andersen

### Revisor

2talRevision  
Registreret revisionsfirma  
Medlem af FSR • danske revisorer  
Generatorvej 8D, 1. th.  
2860 Søborg

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 24. februar 2026 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

---

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

#### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der vurderes ikke at knytte sig særlige usikkerheder ved indregning og måling i forbindelse med årsrapporten for 2024/25, og det er ledelsens vurdering, at der ikke knytter sig særlige risici til selskabets virksomhed ud over, hvad der følger af den generelle branche- og samfundsmæssige udvikling.

#### Beskrivelse af udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses af ledelsen som værende tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for perioden 1. oktober til 30. september

| Note                                 | 2024/25<br>kr. | 2023/24<br>kr. |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>             | <b>334.742</b> | <b>323.092</b> |
| Af- og nedskrivninger                | -53.373        | -51.550        |
| <b>Resultat af ordinær drift</b>     | <b>281.369</b> | <b>271.542</b> |
| 1 Finansielle indtægter              | 93             | 175.456        |
| 2 Finansielle omkostninger           | -176.274       | -166.980       |
| <b>Resultat før skat</b>             | <b>105.188</b> | <b>280.018</b> |
| 3 Skat af årets resultat             | -23.226        | -61.762        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                | <b>81.962</b>  | <b>218.256</b> |
| <b>Der foreslås fordelt således:</b> |                |                |
| Overført resultat til næste år       | 81.962         |                |
| <b>Resultatdisponering i alt</b>     | <b>81.962</b>  |                |

## Balance pr. 30. september

---

### Aktiver

| Note  | 2025<br>kr.      | 2024<br>kr.      |
|---|------------------|------------------|
| 4 Grunde og bygninger                                     | 8.030.944        | 7.993.117        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>                     | <b>8.030.944</b> | <b>7.993.117</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>                                | <b>8.030.944</b> | <b>7.993.117</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser               | 14.080           | 0                |
| Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0                | 72.156           |
| Andre tilgodehavender                                     | 14.584           | 12.532           |
| Periodeafgrænsningsposter                                 | 0                | 7.786            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                              | <b>28.664</b>    | <b>92.474</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                               | <b>61.680</b>    | <b>30.557</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>                            | <b>90.344</b>    | <b>123.031</b>   |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                                      | <b>8.121.288</b> | <b>8.116.148</b> |

## Balance pr. 30. september

### Passiver

| Note   | 2025<br>kr.      | 2024<br>kr.      |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital                                 | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat                                  | 2.008.460        | 1.926.498        |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                           | <b>2.133.460</b> | <b>2.051.498</b> |
| Hensættelser til udskudt skat                      | 47.145           | 58.887           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>                | <b>47.145</b>    | <b>58.887</b>    |
| 5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter       | 1.320.926        | 1.453.912        |
| 5 Gæld til tilknyttede virksomheder (langfristede) | 4.251.624        | 4.039.134        |
| 5 Skyldig selskabsskat, tilknyttede virksomheder   | 35.146           | 73.103           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>5.607.696</b> | <b>5.566.149</b> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 25.750           | 51.500           |
| Anden gæld   | 29.949           | 132.398          |
| 5 Kortfristet del af langfristet gæld              | 133.088          | 133.252          |
| Deposita, kortfristede gældsforpligtelser          | 144.200          | 122.464          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>332.987</b>   | <b>439.614</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>                    | <b>5.940.683</b> | <b>6.005.763</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                              | <b>8.121.288</b> | <b>8.116.148</b> |
| 6 Eventualforpligtelser                            |                  |                  |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            |                  |                  |
| 8 Medarbejderforhold                               |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

---

|                           | 2025             | 2024             |
|---------------------------|------------------|------------------|
|                           | kr.              | kr.              |
| <b>Virksomhedskapital</b> |                  |                  |
| Saldo primo               | 125.000          | 125.000          |
| <b>Saldo ultimo</b>       | <b>125.000</b>   | <b>125.000</b>   |
| <br>                      |                  |                  |
| <b>Overført resultat</b>  |                  |                  |
| Saldo primo               | 1.926.498        | 1.708.242        |
| Årets resultat            | 81.962           | 218.256          |
| <b>Saldo ultimo</b>       | <b>2.008.460</b> | <b>1.926.498</b> |

## Noter

---

### 1 Finansielle indtægter

|   | 2024/25   | 2023/24        |
|---|-----------|----------------|
|   | kr.       | kr.            |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 0         | 574            |
| Øvrige renteindtægter                       | 93        | 174.882        |
|   | <u>93</u> | <u>175.456</u> |

### 2 Finansielle omkostninger

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 156.737        | 147.868        |
| Øvrige finansielle omkostninger                | 19.537         | 19.112         |
|  | <u>176.274</u> | <u>166.980</u> |

### 3 Skat af årets resultat

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 34.968        | 73.103        |
| Årets regulering af udskudt skat               | -11.742       | -11.341       |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år     | 0             | 0             |
|  | <u>23.226</u> | <u>61.762</u> |

### 4 Materielle anlægsaktiver

|                                     | Grunde og bygninger |
|-------------------------------------|---------------------|
|                                     | kr.                 |
| Kostpris primo                      | 8.553.658           |
| Årets tilgang                       | 91.200              |
| Årets afgang                        | 0                   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <u>8.644.858</u>    |
| Afskrivninger primo                 | -560.541            |
| Årets afskrivninger                 | -53.373             |
| <b>Afskrivninger ultimo</b>         | <u>-613.914</u>     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <u>8.030.944</u>    |

## Noter

---

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                                   | Gæld i alt<br>30.09.2025 | Afdrag<br>2025/26 | Langfristet<br>del | Restgæld<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter    | 1.454.014                | 133.088           | 1.320.926          | 0                      |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 4.251.624                | 0                 | 4.251.624          | 0                      |
| Skyldig skat                      | 35.146                   | 0                 | 35.146             | 0                      |
|                                   | <u>5.740.784</u>         | <u>133.088</u>    | <u>5.607.696</u>   | <u>0</u>               |

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties udgør 219 t.kr. pr. 30.09.2025. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.454 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 8.031 t.kr.

### 8 Medarbejderforhold

|   | 2024/25  | 2023/24  |
|---|----------|----------|
| Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede | <u>1</u> | <u>1</u> |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Generatorvej 37 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer og ydelser 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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, mv.

#### Bruttofortjeneste / Bruttotab

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32 har selskabet valgt ikke at vise nettoomsætningen og valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen i posten "Bruttofortjeneste" eller "Bruttotab".

Bruttofortjeneste indeholder omsætningen med fradrag af omkostninger medgået til salget, samt andre eksterne omkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem selskaberne i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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 klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

Bygninger, 20 - 50 år - restværdi 20%

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

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for straksafskrivning indregnes som omkostninger under andre eksterne omkostninger på anskaffelsestidspunktet.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 nettoaktiver 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.

### 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på

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