
EJENDOMSAKTIESELSKABET TVÆRAGERHUS

CVR-nr.: 18599112

Sofielundsvej 55 st
2600 Glostrup

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

11/05/2026

Kim Hansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSAKTIESELSKABET TVÆRAGERHUS
Sofielundsvej 55 st
2600 Glostrup

CVR-nr.: 18599112
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

Revisor TK REVISION GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB
Rødpilevænget 21
2880 Bagsværd
DK Danmark
CVR-nr.: 30201795
P-enhed: 1012947085

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for EJENDOMSAKTIESELSKABET TVÆRAGERHUS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Glostrup, den 08/04/2026

Direktion

Kim Schiøttz Hansen

Bestyrelse

Kim Hansen

Sofie Bech Larsen

Jens Peter Noren Andersen

Per Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsaktieselskabet Tværagerhus

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Tværagerhus for regnskabsåret 1. januar 2025 - 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 FSR-danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Bagsværd, den 24/03/2026

TK REVISION GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR-nr.: 30201795
Tommy Kjær Nielsen, mne7587
Godkendt revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter:

Selskabets aktivitet er at eje og administrere ejendommen matr. nr. 13-er og 13-mp Hvissinge by, Glostrup sogn, kaldet 'Tværagerhus'

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets udvikling i regnskabsåret har tilfredsstillende. Det er ledelsens forventning, at der er likviditet og kreditfaciliteter til at videreføre driften af selskabet i de næste 12 måneder.

Egne kapitalandele:

Selskabet ejer egne kapitalandele med pålydende værdi kr. 16.100 for 1 stk. aktie, svarende til 3,2% af aktiekapitalen. I regnskabsåret har der ikke været erhvervet eller afhændet egne aktier.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Tværagerhus for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor under den enkelte regnskabspost. Aktiver indregnes på balancedagen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes på balancedagen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved indregning og måling tages hensyn til de gevinster og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og bekræfter eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen. Handelsdato anvendes ved indregning af finansielle aktiver og forpligtelser. I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen bl.a foretaget skøn på regnskabsposterne anlægsaktiver, varebeholdninger, tilgodehavender og hensatte forpligtelser.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af selskabets ejendom indregnes i resultatopgørelsen når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse af ejendommen, ejendomsskatter og renovation, reklame, administration, tab på lejere mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kursreguleringer på værdipapirer og prioritetsgæld og modtaget udbytte på aktier indregnet under værdipapirer.

Skat

Tillæg, fradrag og godtgørelser under acontoskatteordningen indgår under finansielle poster. I resultatopgørelsen indregnes den aktuelle skat af årets resultat samt ændring i hensættelse til udskudt skat. Skat af egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Der foretages fuld hensættelse til udskudt skat på grundlag af alle midlertidige forskelle ved brug af den balanceorienterede gælds metode. Forskellene opstår mellem den skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser og disses regnskabsmæssige værdi.

Udskudt skat opgøres med de skattesatser, der er vedtaget eller forventes vedtaget på balancedagen. Udskudte skatteaktiver indregnes i den udstrækning, det er sandsynligt, at der vil opstå en fremtidig positiv skattepligtig indkomst, som de midlertidige forskelle

og skattemæssige underskud kan modregnes i. Udskudt skatteaktiv måles til til forventet nettorealiseringsværdi.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til vurdering foretaget af valuar (handelsværdi). Som en konsekvens af denne vurdering (investeringsejendom) foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

Bygninger afskrives ikke
Driftsmateriel og inventar 5 år

Finansielle anlægsaktiver

Andre kapitalandele og værdipapirer, der hovedsageligt omfatter unoterede kapitalandele og lignende måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter hovedsageligt husleje og varme. Tilgodehavender måles til pårindeligt fakturabeløb med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tabrisici opgjort på grundlag af individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender samt kontantbeholdninger og måles til dagsværdi.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes når selskabet har en juridisk eller faktisk forpligtelse som følge af tidligere begivenheder og det er sandsynligt, at forpligtelsen vil medføre træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Gæld

Gæld indregnes ved optagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte omkostninger og efterfølgende til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		84.624	-29.788
Personaleomkostninger		-15.209	-15.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-21.500	-21.500
Resultat af ordinær primær drift		47.915	-66.288
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.276.700	2.956.000
Andre finansielle indtægter		24.154	19.446
Øvrige finansielle omkostninger		-76.112	-80.823
Ordinært resultat før skat		2.272.657	2.828.335
Skat af årets resultat		-500.589	-621.299
Årets resultat		1.772.068	2.207.036
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.772.068	2.207.036
I alt		1.772.068	2.207.036

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		32.632.700	30.356.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		56.723	78.223
Materielle anlægsaktiver i alt		32.689.423	30.434.223
Andre værdipapirer og kapitalandele		16.100	16.100
Finansielle anlægsaktiver i alt		16.100	16.100
Anlægsaktiver i alt		32.705.523	30.450.323
Andre tilgodehavender		76.089	57.801
Tilgodehavender i alt		76.089	57.801
Likvide beholdninger		1.959.025	2.292.994
Omsætningsaktiver i alt		2.035.114	2.350.795
AKTIVER I ALT		34.740.637	32.801.118

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		500.800	500.800
Øvrige reserver		16.100	16.100
Overført resultat		24.600.021	22.827.863
Egenkapital i alt		25.116.921	23.344.763
Hensættelse til udskudt skat		5.614.859	5.114.270
Hensatte forpligtelser i alt		5.614.859	5.114.270
Gæld til realkreditinstitutter		3.837.918	3.983.356
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.837.918	3.983.356
Gæld til realkreditinstitutter		145.437	143.921
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.250	69.045
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		9.252	145.763
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		170.939	358.729
Gældsforpligtelser i alt		4.008.857	4.342.085
PASSIVER I ALT		34.740.637	32.801.118

Noter

1. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er tinglyst gæld til kreditforeningen på kr. 4.824.000 i ejendommen, som er bogført til kr. 32.632.700.
Som sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank er tinglyst ejerpantebrev i ejendommen på kr. 160.000.

2. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Ejendommen er indregnet til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor forventede fremtidige pengestrømme kapitaliseres med et markedsbaseret afkastkrav.

Ved værdiansættelsen er der anvendt følgende væsentlige forudsætninger:

Afkastkrav: 4,10 %
Budgetperiode: 10 år
Samlet areal: 1.538 m²
Antal boligenheder: 26
Moderniseringsfrekvens: 10 %
Gennemsnitlig moderniseringsomk.: 4.560 kr. pr. m²

Dagsværdien er opgjort til 32.632.700 kr. pr. 31.12.2025

Værdiansættelsen er baseret på ledelsens skøn og er forbundet med en vis usikkerhed, herunder i relation til fremtidige lejeindtægter, driftsomkostninger, tomgang og afkastkrav.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2025

0