

Schneidereit Trygve 1 A/S

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 44 02 79 92

01.01.2025 - 31.12.2025

Egehegnet 59, 4800 Nykøbing F

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. april 2026

Casper Schneidereit
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Schneidereit Trygve 1 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 27. april 2026

Direktion

Casper Schneidereit
direktør

Bestyrelse

Martin Christian Heinesen
formand

Dennis Nørgaard Hansen

Frederik Gregers Dannisgård
Larnæs

Casper Schneidereit

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Schneidereit Trygve 1 A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Schneidereit Trygve 1 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg Ø, den 27. april 2026

Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 31 33 26 99

Martin Dahl Nielsen
Statsautoriseret revisor
mne47805

Selskabsoplysninger

Selskabet Schneidereit Trygve 1 A/S
Egehegnet 59
4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 44027992

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Nykøbing F

Bestyrelse Martin Christian Heinesen, formand
Dennis Nørgaard Hansen
Frederik Gregers Dannisgård Larnæs
Casper Schneidereit

Direktion Casper Schneidereit, direktør

Revisor Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 31332699
John Tranums Vej 25
6705 Esbjerg Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investeringsaktivitet i fast ejendom i Danmark og drive al anden virksomhed, som efter direktionens skøn har forbindelse hermed, herunder udlejningsvirksomhed til private og erhverv.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 92.491, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 606.804.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

I løbet af de seneste år har selskabet gennemført en række istandsættelser og moderniseringer af flere af ejendommenes lejemål. Formålet har været at forbedre standarden og dermed styrke ejendommenes attraktivitet på markedet. Disse forbedringer har i flere tilfælde gjort det muligt at genudleje lejemålene til en højere leje end tidligere. Samtidig har ombygningerne og den løbende tilpasning af lejemålene dog medført perioder med øget tomgang, hvilket er en naturlig følge af moderniseringsarbejdet.

Udviklingen af ejendommene i Vejlegade forløber fortsat efter planen. Projektet forventes færdiggjort i løbet af 2026. I den forbindelse er selskabets erhvervslejemål blevet udlejet til en lokal frisør, hvilket vurderes at bidrage positivt til områdets aktivitet og ejendommens samlede udlejningsgrad.

Ledelsen arbejder fortsat aktivt på at sikre ekstern finansiering med henblik på at understøtte selskabets videre udvikling og mulige udvidelser. Der føres løbende dialog med relevante finansielle samarbejdspartnere for at skabe et solidt grundlag for fremtidige investeringer og udviklingsprojekter.

Samlet set vurderer ledelsen, at selskabets ejendomsportefølje fortsat har et stabilt udviklingspotentiale. De gennemførte forbedringer forventes på længere sigt at styrke både udlejningssituationen og ejendommenes værdi, samtidig med at selskabet arbejder målrettet på at skabe yderligere vækstmuligheder.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		314.313	372.953
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-20.380</u>	<u>-20.380</u>
Resultat før finansielle poster		293.933	352.573
Finansielle indtægter		0	75
Finansielle omkostninger	2	<u>-172.160</u>	<u>-239.177</u>
Resultat før skat		121.773	113.471
Skat af årets resultat	3	<u>-29.282</u>	<u>-27.434</u>
Årets resultat		<u>92.491</u>	<u>86.037</u>
Overført resultat		<u>92.491</u>	<u>86.037</u>
		<u>92.491</u>	<u>86.037</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	4	5.600.055	5.343.417
Materielle anlægsaktiver		5.600.055	5.343.417
Anlægsaktiver i alt		5.600.055	5.343.417
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		37.172	31.872
Andre tilgodehavender		24.922	109
Periodeafgrænsningsposter		11.837	0
Tilgodehavender		73.931	31.981
Likvide beholdninger		141.311	81.290
Omsætningsaktiver i alt		215.242	113.271
Aktiver i alt		5.815.297	5.456.688

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført resultat		<u>206.804</u>	<u>114.313</u>
Egenkapital		<u>606.804</u>	<u>514.313</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.400	134.667
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.912.673	3.557.888
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		55.715	1.055.715
Skyldigt sambeskatningsbidrag		29.282	27.434
Anden gæld		32.528	6.020
Deposita		<u>146.895</u>	<u>160.651</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.208.493</u>	<u>4.942.375</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.208.493</u>	<u>4.942.375</u>
Passiver i alt		<u><u>5.815.297</u></u>	<u><u>5.456.688</u></u>
Fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	400.000	114.313	514.313
Årets resultat	<u>0</u>	<u>92.491</u>	<u>92.491</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>400.000</u>	<u>206.804</u>	<u>606.804</u>

Noter

1 Fortsat drift (going concern)

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger væsentligt selskabets omsætningsaktiver. Selskabet har dog modtaget støtteerklæring fra moderselskabet med lån til selskabet for 4.860 t.kr., hvilken bekræfter at de ikke kan kræve deres tilgodehavender hos selskabet inkl. tilskrevne renter indfriet i perioden frem til 01.01.2027. Ledelsen har på den baggrund vurderet at selskabet kan fortsætte driften frem til 31.12.2026.

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	171.851	140.423
Andre finansielle omkostninger	<u>309</u>	<u>98.754</u>
	<u>172.160</u>	<u>239.177</u>

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>29.282</u>	<u>27.434</u>
	<u>29.282</u>	<u>27.434</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	5.373.497
Tilgang i årets løb	<u>277.018</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>5.650.515</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	30.080
Årets afskrivninger	<u>20.380</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>50.460</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>5.600.055</u></u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Trygve Ejendomme A/S (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for tredjemands gæld, der udgør 292 t.kr. pr. 31.12.2025, er der givet pant i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 752 t.kr. pr. 31.12.2025.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Schneidereit Trygve 1 A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

Anvendt regnskabspraksis

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

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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:

Investeringsjendomme	20- 50	0-80%
----------------------	-------------------	-------

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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 materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

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