

# Ejendomsselskabet Skagensgade 1 A/S

Skagensgade 1, 2630 Taastrup

## Årsrapport for 2025

CVR-nr. 35 52 66 84

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 26/03/2026

**Claus Walsted Nyboe**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

---

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Skagensgade 1 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høje Taastrup, den 26. marts 2026

### Direktion

**Claus Walsted Nyboe**  
direktør

### Bestyrelse

**Jacob Regner Glad**  
formand

**Jesper Gubi Brix**  
næstformand

**Claus Walsted Nyboe**

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Skagensgade 1 A/S

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skagensgade 1 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Ringsted, den 26. marts 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

**Per Larsen**

statsautoriseret revisor

mne27778

**Kenneth Østergaard**

statsautoriseret revisor

mne47262

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Skagensgade 1 A/S Skagensgade 1 2630 Taastrup CVR-nr: 35 52 66 84 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Høje Taastrup
<b>Bestyrelse</b>	Jacob Regner Glad, formand Jesper Gubi Brix, næstformand Claus Walsted Nyboe
<b>Direktion</b>	Claus Walsted Nyboe
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2025	2024
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.697.762</b>	<b>2.959.557</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-540.378	-701.005
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.157.384</b>	<b>2.258.552</b>
Finansielle indtægter		0	252
Finansielle omkostninger	3	-671.304	-905.081
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.486.080</b>	<b>1.353.723</b>
Skat af årets resultat	4	-426.178	-425.889
<b>Årets resultat</b>		<b>1.059.902</b>	<b>927.834</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.059.902	927.834
	<b>1.059.902</b>	<b>927.834</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Grunde og bygninger		25.793.358	26.186.340
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		281.030	428.261
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>26.074.388</b>	<b>26.614.601</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.074.388</b>	<b>26.614.601</b>
Andre tilgodehavender		0	62.678
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>62.678</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>246.395</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>309.073</b>
<b>Aktiver</b>		<b>26.074.388</b>	<b>26.923.674</b>

## Balance 31. december

### Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		5.558.957	4.499.055
<b>Egenkapital</b>		<b>6.058.957</b>	<b>4.999.055</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.589.223	11.396.476
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.686.357	6.420.914
Deposita		1.997.373	764.278
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>15.272.953</b>	<b>18.581.668</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	819.509	805.987
Kreditinstitutter		963.112	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.757	75.237
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	1.676.605	925.601
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		426.178	425.889
Anden gæld		811.317	1.110.237
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.742.478</b>	<b>3.342.951</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.015.431</b>	<b>21.924.619</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.074.388</b>	<b>26.923.674</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

<b>(DKK)</b>	<b>Selskabskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar	500.000	4.499.055	4.999.055
Årets resultat	0	1.059.902	1.059.902
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>5.558.957</b>	<b>6.058.957</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter omfatter ejendomsbesiddelse og -udlejning.

### 2. Medarbejderforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

Selskabers ansatte består alene af selskabets direktion, der ikke modtager vederlag i selskabet.

### 3. Finansielle omkostninger

(DKK)	2025	2024
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	322.443	545.062
Andre finansielle omkostninger	348.861	360.019
	<b>671.304</b>	<b>905.081</b>

### 4. Skat af årets resultat

(DKK)	2025	2024
Årets aktuelle skat	426.178	425.889
	<b>426.178</b>	<b>425.889</b>

### 5. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	30.059.221	1.038.918
Kostpris 31. december	30.059.221	1.038.918
Ned- og afskrivninger 1. januar	3.872.881	610.492
Årets afskrivninger	392.982	147.396
Ned- og afskrivninger 31. december	4.265.863	757.888
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>25.793.358</b>	<b>281.030</b>
Afskrives over	30 år	5 år

## Noter til årsregnskabet

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

(DKK)	2025	2024
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	7.327.628	8.203.749
Mellem 1 og 5 år	3.261.595	3.192.727
Langfristet del	10.589.223	11.396.476
Inden for 1 år	819.509	805.987
	<b>11.408.732</b>	<b>12.202.463</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	0	5.020.914
Mellem 1 og 5 år	2.686.357	1.400.000
Langfristet del	2.686.357	6.420.914
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	1.676.605	925.601
	<b>4.362.962</b>	<b>7.346.515</b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.997.373	764.278
Langfristet del	1.997.373	764.278
Inden for 1 år	0	0
	<b>1.997.373</b>	<b>764.278</b>

### 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2025	2024
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	25.793.358	26.186.340

Selskabet har stillet ejerpantebrev på DKK 10.000.000 med sikkerhed i selskabets ejendom, til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

## Noter til årsregnskabet

### 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

#### Øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke yderligere sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2025.

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skagensgade 1 A/S for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i DKK.

#### 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 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.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes som nettoomsætning, når fordele og risici er overgået til køber, lejeindtægten kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt administration mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	3 - 30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt. Scrapværdien på bygningerne er vurderet at udgøre 75% af den oprindelige anskaffessum.

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

##### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

##### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.