

Ejendomsselskabet Bygning 119 A/S

Philip Heymans Allé 15, 2900 Hellerup
CVR-nr.: 29 23 96 65

Årsrapport for 2025

(1. januar - 31. december)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 22. april 2026

Dirigent:

Lotte Pind

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Bygning 119 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 22. april 2026

Direktion:

Lotte Pind

Bestyrelse:

Mads Dorf Petersen
Formand

Andreas Janholt

Thomas Julian Gravers

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bygning 119 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bygning 119 A/S for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 årsregnskabet.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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.
- 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 anvendte 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

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

København, den 22. april 2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Anders Oldau Gjelstrup
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10777

Jakob Lindberg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40824

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og drive fast ejendom.

Selskabet ejer ejendommen Philip Heymans Allé 15, 2900 Hellerup. Der er indgået lejeaftale om udlejning af ejendommen til Saxo Bank A/S frem til 2027.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold samt forventninger til fremtiden

Årets resultat, der foreslås overført til næste år, viser et overskud på 29.987 t.DKK efter skat mod et overskud på 28.955 t.DKK året før.

Ejendommen Philip Heymans Allé 15 optages til omvurderet værdi svarende til dagsværdi. Der er ikke foretaget op- eller nedskrivninger af ejendommens værdi i regnskabsåret.

Egenkapitalen udgør herefter 385.786 t.DKK pr. 31. december 2025 mod 355.799 t.DKK pr. 31. december 2024.

Der forventes et positivt resultat i 2026 på niveau med 2025.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(tDKK)	Note	2025	2024
Bruttofortjeneste		51.330	50.007
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-11.240	-11.241
Resultat af primær drift		40.090	38.766
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		260	338
Finansielle udgifter der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-260	-338
Resultat før skat		40.090	38.766
Skat af årets resultat		-10.103	-9.812
Årets resultat		29.987	28.955
Forslag til resultatdisponering			
Overført til egenkapitalreserver		-2.503	-2.503
Overført resultat		32.490	31.458
Årets resultat		29.987	28.955

Balance 31. december

(tDKK)	Note	2025	2024
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	3	568.069	579.309
Materielle anlægsaktiver i alt		568.069	579.309
Anlægsaktiver i alt		568.069	579.309
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.785	12.893
Omsætningsaktiver i alt		19.785	12.893
Aktiver i alt		587.854	592.202

Balance 31. december

(tDKK)	Note	2025	2024
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		121.863	124.366
Overført resultat		213.924	181.434
Egenkapital i alt		385.786	355.799
Udskudt skat		42.472	42.694
Hensatte forpligtelser i alt		42.472	42.694
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	106.645	145.139
Langfristede gældsforpligtelser i alt		106.645	145.139
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	39.347	38.481
Selskabsskat		10.325	10.034
Anden gæld		3.279	55
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		52.951	48.570
Gældsforpligtelser i alt		159.596	193.709
Passiver i alt		587.854	592.202
Anvendt regnskabspraksis	1		
Personaleomkostninger	2		
Materielle anlægsaktiver	3		
Langfristede gældsforpligtelser	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Koncernregnskab	7		

Egenkapitalopgørelse

(tDKK)

	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2025	50.000	124.366	181.434	355.799
Overført resultat jf. resultatdisponering		-2.503	32.490	29.987
Egenkapital 31. december 2025	50.000	121.863	213.924	385.786

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bygning 119 A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Opstillingsformen er tilpasset selskabets aktiviteter.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der vedrører udlejning af ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen for den periode, lejeindtægterne vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Bruttoresultat

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Finansielle poster

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, kurs- reguleringer samt andre finansielle udgifter mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Efterfølgende måles ejendommen til omvurderet værdi svarende til dagsværdi. Der foretages løbende omvurderinger for at sikre, at den regnskabsmæssige værdi ikke afviger væsentligt fra dagsværdien på balancedagen. En opskrivning af den regnskabsmæssige værdi, som følge af en omvurdering, indregnes direkte i posten "Reserve for opskrivninger" under egenkapitalen.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger: 50 år
Grunde: Der afskrives ikke på grunde

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af det enkelte tilgodehavende.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning.

Skyldigt henholdsvis tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for afregninger med administrationselskabet.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Reserver for opskrivninger omfatter opskrivning af ejendommen efter modregning af udskudt skat. Opskrivninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Noter

2 Personaleomkostninger

Der er ingen beskæftigede i selskabet ud over selskabets direktør.
Der er ikke udbetalt vederlag til selskabets direktør.

3 Materielle anlægsaktiver

(tDKK)	2025	2024
Kostpris primo	551.927	551.927
Kostpris ultimo	551.927	551.927
Opskrivninger primo	203.959	203.959
Opskrivninger ultimo	203.959	203.959
Af- og nedskrivning primo	-176.578	-165.337
Årets afskrivning	-11.240	-11.241
Af- og nedskrivning ultimo	-187.818	-176.578
Regnskabsmæssig værdi ultimo	568.069	579.309

Afkastkrav på ejendommen er 5,8% i 2025 (2024: 5,8%).

Hvis investeringsejendommen var indregnet til kostpris, ville den regnskabsmæssige værdi have udgjort 411.714 t.DKK pr. 31. december 2025 mod 419.746 t.DKK i pr. 31. december 2024.

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

(tDKK)	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
2025				
Gæld til tilknyttede virksomheder	145.992	39.347	106.645	-
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	145.992	39.347	106.645	-
2024				
Gæld til tilknyttede virksomheder	183.620	38.481	145.139	-
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	183.620	38.481	145.139	-

5 Eventualforpligtelser

Som del af en dansk sambeskatning, hvor Geely Financials Denmark A/S er administrationselskab, hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Der påhviler ikke selskabet yderligere kontraktlige forpligtelser eller eventualposter i øvrigt.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til tilknyttede virksomheder, 145.992 t.DKK (2024: 183.620 t.DKK), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 568.069 t.DKK.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 439.864 t.DKK, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger (2024: 439.864 t.DKK).

7 Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Saxo Bank A/S, Philip Heymans Allé 15, 2900 Hellerup. Koncernregnskabet for Saxo Bank A/S kan rekvireres på: www.home.saxo/about-us/investor-relations.