

Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS

C/O Felix Technologies ApS
Vesterbrogade 26, 1620 København V

CVR-nr. 35 83 46 56

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. februar 2026
Dirigent:

.....
Henrik Demant

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om virksomheden	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS

Årsrapport 2025

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 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.

Aarhus, den 5. februar 2026

Direktion:

.....
Mikael Arne Fogemann
direktør

.....
Henrik Demant
direktør

Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS

Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 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 årsregnskabet

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. 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 regnskabsbrugere 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:

- u 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.
- u 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.

Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS

Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- u 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.
- u 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 konklusion 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.
- u 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 bl.a. 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.

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.

Aarhus, den 5. februar 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Michael Laursen
statsaut. revisor
mne26804

Anders Thorhauge
statsaut. revisor
mne50630

Ledelsesberetning

Oplysninger om virksomheden

Navn	Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS
Adresse, postnr. by	C/O Felix Technologies ApS Vesterbrogade 26, 1620 København V
CVR-nr.	35 83 46 56
Stiftet	22. april 2014
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Mikael Arne Fogemann, Direktør Henrik Demant, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er udlejning af fast ejendom til boligformål og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomhedens investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 429,1 mio. kr. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række centrale forudsætninger, herunder de forventede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktor, jf. oplysninger til noterne til årsregnskabet. Diskonteringsfaktoren er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav og inflationsforventninger på tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 15.825 t.kr. mod et underskud på 20.659 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 159.741 t.kr.

Ledelsen anser selskabets resultat for tilfredsstillende. Resultatet skal ses i lyset af en reduceret vurderingsusikkerhed ved dagsværdireguleringen af investeringsejendommen, idet afkastkravet stort set er uændret, mens stigende markedsleje har medført højere ejendomspriser

Dagsværdiregulering

Selskabets ejendom er vurderet til dagsværdi ud fra en Discounted Cash Flow beregningsmodel (DCF). Denne værdi sammenholdes med valuarvurdering foretaget af uafhængig ekstern valuar.

Dagsværdien pr. 31. december 2025 udgør 429.100 t.kr., og i regnskabsåret har dette medført en samlet positiv dagsværdiregulering på i alt 10.500 t.kr. mod -29.400 t.kr. sidste år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2025	2024
	Bruttofortjeneste	15.124.415	15.652.672
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	10.500.000	-29.400.000
	Dagsværdiregulering af gæld	2.123.460	-3.316.441
	Resultat før finansielle poster	27.747.875	-17.063.769
3	Finansielle indtægter	1.920.809	1.771.533
4	Finansielle omkostninger	-9.362.335	-11.173.951
	Resultat før skat	20.306.349	-26.466.187
5	Skat af årets resultat	-4.480.860	5.806.788
	Årets resultat	<u>15.825.489</u>	<u>-20.659.399</u>

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat

<u>15.825.489</u>	<u>-20.659.399</u>
<u>15.825.489</u>	<u>-20.659.399</u>

Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS
Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	<u>429.100.000</u>	<u>418.600.000</u>
		<u>429.100.000</u>	<u>418.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>429.100.000</u>	<u>418.600.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	62.370.268	60.533.724
	Andre tilgodehavender	85.339	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>9.312</u>
		<u>62.455.607</u>	<u>60.543.036</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>62.455.607</u>	<u>60.543.036</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>491.555.607</u></u>	<u><u>479.143.036</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2025	2024
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	158.740.515	142.915.026
	Egenkapital i alt	159.740.515	143.915.026
	Hensatte forpligtelser		
7	Udskudt skat	33.487.376	30.597.545
	Hensatte forpligtelser i alt	33.487.376	30.597.545
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	276.611.390	282.449.776
		276.611.390	282.449.776
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.982.799	4.278.434
	Gæld til banker	3.571.847	5.118.223
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	7.501.053	7.436.429
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.129.164	565.152
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.940.434	3.392.395
	Skyldig sameskatningsbidrag	1.591.029	1.390.056
		21.716.326	22.180.689
	Gældsforpligtelser i alt	298.327.716	304.630.465
	PASSIVER I ALT	491.555.607	479.143.036

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Antal ansatte
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	1.000.000	163.574.425	164.574.425
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-20.659.399</u>	<u>-20.659.399</u>
Egenkapital 1. januar 2025	1.000.000	142.915.026	143.915.026
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>15.825.489</u>	<u>15.825.489</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>1.000.000</u>	<u>158.740.515</u>	<u>159.740.515</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Virksomhedens nettoomsætning repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra investeringsejendomme.

Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Nettoomsætning opgøres eksklusiv moms og med fradrag af eventuelle rabatter. Nettoomsætningen indregnes i den regnskabsperiode hvor ydelserne leveres.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsjendomme. Dagsværdien opgøres som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom. Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år inkl. leje- og prisstigninger samt en opgjort terminalværdi.

Udgifter, der tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsessummen, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsjendomme.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsjendom ældes, afspejles i investeringsjendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsjendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IFRS 9 Finansielle instrumenter som fortolkningsbidrag til indregning og måling af tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Nedskrivning til imødegåelse af tab foretages efter den simplificerede expected credit loss-model, hvorefter det samlede tab indregnes straks i resultatopgørelsen på samme tidspunkt som tilgodehavendet indregnes i balancen på baggrund af det forventede tab i tilgodehavendets samlede levetid.

Indtægtsførelsen af renter på nedskrevne tilgodehavender beregnes på den nedskrevne værdi med den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gæld til kreditinstitutter

Virksomheden har valgt IFRS 9 Finansielle instrumenter som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter vedrørende investeringsjendomme indregnes ved lånoptagelsen, som normalt svarer til transaktionsprisen, og efterfølgende til dagsværdi. Virksomheden styrer sine finansielle aktiver og forpligtelser på baggrund af dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsjendomme".

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser omfatter leverandørgæld m.v. og måles til amortiseret kostpris, som sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra lejere

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter deposita og forudbetalt husleje fra lejere vedrørende selskabets lejemål og indregnes til amortiseret kostpris, som sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Antal ansatte

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.836.544	1.771.127
Andre finansielle indtægter	<u>84.265</u>	<u>406</u>
	<u>1.920.809</u>	<u>1.771.533</u>

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	104.950	113.766
Renteomkostninger til bank	105.681	22.410
Renteomkostninger til realkreditinstitutter	9.035.590	10.811.675
Andre finansielle omkostninger	116.114	226.100
	<u>9.362.335</u>	<u>11.173.951</u>

Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.591.029	1.390.056
Årets regulering af udskudt skat	<u>2.889.831</u>	<u>-7.196.844</u>
	<u>4.480.860</u>	<u>-5.806.788</u>

Materielle anlægsaktiver

Investerings-
ejendomme

kr.

Kostpris 1. januar 2025	<u>285.289.610</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>285.289.610</u>
Opskrivninger 1. januar 2025	133.310.390
Årets værdireguleringer	<u>10.500.000</u>
Opskrivninger 31. december 2025	<u>143.810.390</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>429.100.000</u></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Investeringsjendomme

Selskabets investeringsjendom består af ejendommen Peter Sabroes Gade 12-16 med et boligareal på 10.411 m², beliggende i Aarhus C

Opgørelse af dagsværdi

Investeringsjendommen måles til dagsværdi ved anvendelse af en DCF-model.

Ved anvendelse af DCF-modellen opgøres dagsværdien som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom. Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år inkl. leje- og prisstigninger samt en opgjort terminalværdi. Terminalværdien udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

- u Diskonteringsfaktor: 6,15 % (4,15 % vægtet afkastkrav, 2 % forventet inflation).
- u Terminalværdi efter 10 år: 515,9 mio. kr. (Nutidsværdien af terminalværdien udgør 284,1 mio. kr.)
- u Udlejningsprocent: 100 %.
- u Lejepotentiale: 1,66 % over en periode på 5 år.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsjendommene udgør 429,1 mio. kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af den anvendte diskonteringsfaktor kan illustreres ved:

- Diskonteringsfaktoren stiger 0,25%-point: Dagsværdien falder 24,0 mio kr.
- Diskonteringsfaktoren falder 0,25%-point: Dagsværdien stiger 27,2 mio kr.

Følsomheden af den anvendte lejeindtægt kan illustreres ved:

- Lejeindtægterne stiger 1%: Dagsværdien stiger 5,1 mio. kr.
- Lejeindtægterne falder 1%: Dagsværdien falder 5,1 mio kr.

kr.

_____ 2025

_____ 2024

Udskudt skat

Udskudt skat 1. januar	30.597.545	37.794.389
Årets regulering af udskudt skat	<u>2.889.831</u>	<u>-7.196.844</u>
Udskudt skat 31. december	<u><u>33.487.376</u></u>	<u><u>30.597.545</u></u>

Udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	32.341.943	30.031.943
Gældsforpligtelser	1.221.767	641.936
Skattemæssigt underskud	<u>-76.334</u>	<u>-76.334</u>
	<u><u>33.487.376</u></u>	<u><u>30.597.545</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Langfristede gældsforpligtelser

Selskabet er i forbindelse med anvendelse af finansielle instrumenter eksponeret over for kreditrisici, likviditetsrisici og markedsrisici.

Selskabets finansielle instrumenter omfatter følgende aktiver og forpligtelser, som er målt til amortiseret kostpris:

- Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder 62.370 t.kr. (2024: 60.534 t.kr.)
- Andre tilgodehavender 85 t.kr. (2024: 0 t.kr.)
- Gæld til banker 3.572 t.kr. (2024: 5.118 t.kr.)
- Leverandør af varer og tjenesteydelser 1.129 t.kr. (2024: 565 t.kr.)
- Gæld til tilknyttede virksomheder 3.940 t.kr. (2024: 3.392 t.kr.)

Følgende forpligtelser måles til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen:

- Gæld til realkreditinstitutter 280.594 t.kr. (2024: 286.760 t.kr.)

Selskabets ledelse har det overordnede ansvar for etablering af en politik for overvågning af selskabets risici. Ledelsen overvåger løbende selskabets risici.

Det er selskabets politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Selskabets finansielle styring retter sig således alene mod styring af finansielle risici vedrørende drift og finansiering.

Kreditrisici

Kreditrisici er risikoen for finansielle tab såfremt lejere eller modparter til et finansielt instrument ikke kan opfylde deres kontraktuelle forpligtelser. Selskabets kreditrisici knytter sig til primære finansielle aktiviteter.

Selskabet har fra sine lejere modtaget deposita og forudbetalt leje på 7.501 t.kr. til afdækning af bl.a. kreditrisici for lejerne.

Selskabet vurderer, at kreditrisikoen forbundet med øvrige tilgodehavender er meget begrænset, blandt andet på grund af skyldnernes tilfredsstillende soliditet. Selskabet har derfor opgjort det forventede kredittab til 0 kr.

Den maksimale kreditrisiko er afspejlet i de regnskabsmæssige værdier af de enkelte finansielle aktiver, der indgår i balancen.

Selskabets likvide beholdninger består af indeståender i danske pengeinstitutter. Der vurderes ikke at være nogen væsentlig kreditrisiko tilknyttet likviderne.

Likviditetsrisici

Likviditetsrisikoen er risikoen for, at selskabet ikke kan indfri sine finansielle forpligtelser i takt med at de forfalder. Det er selskabets politik som udgangspunkt at foretage låneoptagelse med pant i ejendommene ved 20- til 30-årige fastforrentede eller variabelt forrentede realkreditlån.

Likviditetsbudget udarbejdes og opdateres løbende og der sker løbende rapportering herom til ledelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

Forfaldstidspunkter

Om selskabets finansielle forpligtelser kan angives følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

kr.	31. december 2025				
	0-3 måneder	3-12 måneder	1-5 år	>5 år	I alt
Prioritetsgæld	3.163.129	9.489.386	50.388.627	365.258.707	428.299.849
Gæld til banker	0	0	3.571.847	0	3.571.847
Leverandørgæld	1.129.164	0	0	0	1.129.164
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.940.434	0	0	3.940.434
	<u>4.292.293</u>	<u>13.429.820</u>	<u>53.960.474</u>	<u>365.258.707</u>	<u>436.941.294</u>
Heraf renteudgifter	<u>2.167.429</u>	<u>6.502.287</u>	<u>33.562.514</u>	<u>92.650.049</u>	<u>134.882.279</u>

kr.	31. december 2024				
	0-3 måneder	3-12 måneder	1-5 år	>5 år	I alt
Prioritetsgæld	3.784.124	11.352.371	59.253.800	382.103.051	456.493.346
Gæld til banker	0	0	5.118.223	0	5.118.223
Leverandørgæld	565.152	0	0	0	565.152
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.392.395	0	0	3.392.395
	<u>4.349.276</u>	<u>14.744.766</u>	<u>64.372.023</u>	<u>382.103.051</u>	<u>465.569.116</u>
Heraf renteudgifter	<u>2.714.515</u>	<u>8.143.546</u>	<u>41.169.606</u>	<u>106.212.721</u>	<u>158.240.388</u>

Den nominelle værdi af prioritetsgælden udgør 293.418 t.kr. Forskellen mellem den nominelle værdi og dagsværdien af prioritetsgælden -12.823 t.kr. pr. 31. december 2025

Markedsrisici

Markedsrisikoen er risikoen for, at ændringer i markedspriser såsom valutakurser og renter påvirker selskabets resultat eller værdien af dets besiddelse af finansielle instrumenter.

Renterisici

Selskabet er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveau. Ledelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og optager som udgangspunkt realkreditlån med fast eller variabel forrentning. I forbindelse med opstart af virksomheden kan egenfinansiering inden for koncernen på markedsvilkår dog forekomme i en kort periode.

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden tilknyttet ejendomme (Loan to Value, LTV) ultimo året 65,39 %.

Ultimo 2025 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusiv bidrag på selskabets variabelt forrentede realkreditgæld 3,06 %. En ændring på 1 %-point i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. 1.507 t.kr.

Valutarisici

Selskabet optager udelukkende lån i danske kroner og er således ikke eksponeret over for ændringer i valutakurser.

Dagsværdi af finansielle instrumenter

Selskabet måler som beskrevet i anvendt regnskabspraksis gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Prioritetsgæld er baseret på seneste noterede børskurser og vedrører niveau 2 i dagsværdihierarkiet. Der indgår ikke andre væsentlige ikke-observerbare inputs i dagsværdien af prioritetsgæld.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

Kapitalstyring

Anpartskapitalen

Anpartskapitalen består af 1.000.000 anparter á nominelt 1 kr. Ingen anparter er tildelt særlige rettigheder. Der er ingen begrænsninger i omsætteligheden og ingen stemmeretsbegrænsning.

Kapitalstruktur

Selskabet vurderer kontinuerligt sin kapitalstruktur, herunder forholdet mellem selskabskapital og fremmedkapital. I den forbindelse vurderes den hensigtsmæssige belåning løbende, blandt andet under indtryk af forskellen mellem det startafkast, der kan opnås ved investering i ejendomme og på den forrentning, der kræves af fremmedkapitalen. Det er selskabets politik, at kapitalfrembringelse samt placering af overskudslikviditet styres centralt af forvaltningsselskabet.

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med Formuepleje Trøjborg A/S og hæfter subsidiært og begrænset med selskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets regnskab (Formuepleje Trøjborg A/S, CVR-nr. 42 52 71 57). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for real- og kreditinstitutter 284.166 t.kr., er der stillet pant i virksomhedens investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 429.100 t.kr.

Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Aros Property Investment A/S	Aarhus	Kapitalbesiddelse
Formuepleje Trøjborg A/S	Aarhus	Kapitalbesiddelse

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Formuepleje Trøjborg A/S	Aarhus	CVR.dk

Transaktioner med nærtstående parter

Virksomheden oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår, jf. lovens § 98 c, stk. 7.

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.