

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

Ejendomsselskabet Taarbækhave ApS

Købmagergade 7, 2., 1150 København K

CVR-nr. 10 33 03 86

Årsrapport for 2025

doku

Godkendt på generalforsamlingen
den 13/5 2026

Dirigent

Christian Gangsted-Rasmussen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2 - 3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Taarbækhave ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. januar 2026

Direktion

Hans Christian Holm

Bestyrelse

Christian Gangsted-Rasmussen

Michael Bruhn

Line Mette Korch

Charlotte Irene Aller

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Taarbækhave ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Taarbækhave ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

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.

Hellerup, den 30. januar 2026
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01

Jeppe Winding
statsautoriseret revisor
mne41343

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Taarbækhave ApS CVR nr. 10 33 03 86 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Christian Gangsted-Rasmussen Michael Bruhn Line Mette Korch Charlotte Irene Aller
Direktion	Hans Christian Holm
Ejendommen	Matr. nr. 2 t Taarbæk by Taarbækdalsvej 1 B-D Taarbæk Strandvej 95 Skovvej 2 Edelslundsvej 1 A
Revision	BHA Statsautoriseret Revision A/S Tuborgvej 32 DK-2900 Hellerup

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i drift og salg af fast ejendom.

Selskabet er som ejer af ejerlejligheder medlem af ejendommens ejerlejlighedsforeninger, der forestår driften af ejendommene.

Selskabets andel i ejerlejlighedsforeningernes drift er indarbejdet i resultatopgørelsen.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende under de foreliggende omstændigheder.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Taarbækhave ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B virksomhed med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger 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 selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode, som de vedrører uanset forfaldstidspunktet.

Driftsomkostninger

Omkostningerne indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Selskabsskat og udskudt skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**BALANCEN****Investeringsjendomme**

Selskabets lejligheder værdiansættes til skønnet markedsværdi. Der foretages årligt en værdiansættelse af lejlighederne som værdiansættes til ca. 50% & 56% af realiserede/skønnede salgspriser. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Ved værdiansættelse af investeringsjendommene til skønnet markedsværdi føres værdireguleringen af ejendommene over resultatopgørelsen. Årets resultatopgørelse er derfor udtryk for den værdiforøgelse eller værdiforringelse, der kan henføres til året.

Materielle anlægsaktiver

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den beregnede effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Huslejeindtægter	1	678.120	573.128
INDTÆGTER I ALT		678.120	573.128
Andre eksterne omkostninger		374.176	581.681
Personaleomkostninger	2	0	0
DRIFTSOMKOSTNINGER I ALT		374.176	581.681
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		303.944	-8.553
Fortjeneste ved salg af lejlighed	3	0	1.637.368
Værdiregulering af investeringsejendommene		661.901	1.635.000
Finansielle omkostninger	4	324.305	378.992
RESULTAT FØR SKAT		641.540	2.884.823
Skat af årets resultat	5	140.537	599.453
ÅRETS RESULTAT		501.003	2.285.370
 <u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u>			
Udbytte		0	0
Overført resultat		501.003	2.285.370
		501.003	2.285.370

BALANCE pr. 31. december 2025

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>31/12 2025</u> kr.	<u>31/12 2024</u> kr.
Grunde og bygninger	6	23.320.000	22.405.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>23.320.000</u>	<u>22.405.000</u>
Indestående Grundejernes Investeringsfond		347.751	324.989
Andre tilgodehavender		135.969	127.834
TILGODEHAVENDER		<u>483.720</u>	<u>452.823</u>
VÆRDIPAPIRER	7	<u>398</u>	<u>1.889</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>530.131</u>	<u>766.494</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.014.249</u>	<u>1.221.206</u>
AKTIVER I ALT		<u>24.334.249</u>	<u>23.626.206</u>

BALANCE pr. 31. december 2025

		31/12 2025	31/12 2024
<u>PASSIVER</u>	<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anpartskapital		2.200.000	2.200.000
Overført resultat		8.925.950	8.424.947
EGENKAPITAL I ALT		11.125.950	10.624.947
Vedligeholdelsesforpligtelse § 120		403.695	349.050
Hensættelse til udskudt skat		3.972.862	3.831.723
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		4.376.557	4.180.773
Forudbetalt husleje og deposita		199.350	196.710
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		199.350	196.710
Leverandører af varer og tjenesteydelser		68.786	145.128
Gæld til tilknyttet virksomhed.....		8.498.845	7.964.725
Skyldig selskabsskat		0	432.591
Anden gæld		64.761	81.332
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		8.632.392	8.623.776
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		8.831.742	8.820.486
PASSIVER I ALT		24.334.249	23.626.206
Eventualforpligtelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025	2024
<u>Egenkapital</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anpartskapital	<u>2.200.000</u>	<u>2.200.000</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	8.424.947	6.139.577
Overført af årets resultat	<u>501.003</u>	<u>2.285.370</u>
Overført til næste år	<u>8.925.950</u>	<u>8.424.947</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>11.125.950</u>	<u>10.624.947</u>

NOTER

	2025	2024
	kr.	kr.
<u>Note 1 - Huslejeindtægter</u>		
Huslejeindtægter	678.120	657.644
Hensat i h.t. boligreguleringslovens § 120	0	- 84.516
	<u>678.120</u>	<u>573.128</u>
<u>Note 2 - Personaleomkostninger</u>		
Lønninger og honorarer	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitslige antal medarbejder	<u>1</u>	<u>1</u>
<u>Note 3 - Fortjeneste ved salg af lejlighed</u>		
Salgssum 1 lejlighed	0	3.408.000
Salgskostninger	0	-90.632
Nettosalgssum	0	3.317.368
Bogført værdi primo	0	-1.680.000
	<u>0</u>	<u>1.637.368</u>
<u>Note 4 - Finansielle omkostninger</u>		
Finansielle omkostninger, kursregulering værdipapirer m.m.	1.490	1.029
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	<u>322.815</u>	<u>377.963</u>
	<u>324.305</u>	<u>378.992</u>
<u>Note 5 - Selskabsskat</u>		
Skat af årets resultat.....	-602	432.591
Regulering af udskudt skat.....	<u>141.139</u>	<u>166.862</u>
	<u>140.537</u>	<u>599.453</u>

NOTE R - fortsat

<u>Note 6 - Materielle anlægsaktiver</u>	Taarbæk- have 2 t, Taarbæk	Forchham- mersvej 19 af Frederiksberg	I alt
Kostpris, primo	3.869.912	1.118.166	4.988.078
Tilgang til kostpris	0	253.099	253.099
Afgang til kostpris	0	0	0
Kostpris, ultimo	<u>3.869.912</u>	<u>1.371.265</u>	<u>5.241.177</u>
Værdiregulering primo	12.385.088	5.031.834	17.416.922
Årets afgang	0	0	0
Årets værdiregulering	190.000	471.901	661.901
Værdiregulering ultimo	<u>12.575.088</u>	<u>5.503.735</u>	<u>18.078.823</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO	<u>16.445.000</u>	<u>6.875.000</u>	<u>23.320.000</u>
Ejendomsvurdering 1/10 2025	<u>8.960.000</u>	<u>2.450.000</u>	<u>11.410.000</u>

Værdiansættelsen i Taarbækhave er lavet ud fra 2 sammenligneligt salg i 2025, hvor der har været en gennemsnitssalgpris pr. kvm på t.kr. 74. Heraf er der fratrukket 44% som følge af at lejemålene er udlejet og ved tomgang er værdiansættelsen 90%. Der er ingen lejligheder som er tomme.

Værdiansættelsen i Forchhammersvej er lavet ud fra 4 sammenligneligt salg i 2025, hvor der har været en salgpris pr. kvm på t.kr. 68. Heraf er der fratrukket 50%.

Note 7 - Værdipapirer

Dagsværdien ultimo regnskabsåret for børsnoterede værdipapirer udgør t.kr. 0.

Ændringen i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. -2.

Note 8 - Eventualforpligtelse

Der påhviler ejendommen forpligtelser vedrørende indvendig vedligeholdelse til beløb t.kr. 169.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Bruhn

Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 8bc189b5-ec66-48ce-b062-92501e9211d7
IP: 80.208.xxx.xxx
2026-05-15 17:32:34 UTC



Christian Gangsted-Rasmussen

Bestyrelsesmedlem
Serienummer: a0fa15a2-acce-40f3-8d4c-53c871c0ebbc
IP: 172.225.xxx.xxx
2026-05-16 06:40:20 UTC



Charlotte Irene Aller

Bestyrelsesmedlem
Serienummer: bc9d0100-201b-4ee6-94ec-0064f93cd9e9
IP: 109.59.xxx.xxx
2026-05-17 09:36:48 UTC



Hans Christian Holm

Direktør
Serienummer: a5a1af2f-166f-44e1-85c4-bb45bf2788bd
IP: 176.23.xxx.xxx
2026-05-18 07:04:33 UTC



Line Mette Korch

Bestyrelsesmedlem
Serienummer: ba67682e-54a0-4a0e-8eda-6cb61e852ad6
IP: 62.107.xxx.xxx
2026-05-19 05:10:30 UTC



Jeppe Winding

Statsautoriseret revisor
Serienummer: fe568cb4-9621-41ca-9b28-4d4ac1337d1d
IP: 87.49.xxx.xxx
2026-05-19 11:37:08 UTC



doku

Dette dokument er underskrevet digitalt via Penneo.com. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af Penneo A/S. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christian Gangsted-Rasmussen

Dirigent

Serienummer: a0fa15a2-acce-40f3-8d4c-53c871c0cbbc

IP: 93.165.xxx.xxx

2026-05-19 12:20:35 UTC



doku

Dette dokument er underskrevet digitalt via Penneo.com. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af Penneo A/S. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.