

# Ejendomsselskabet T93-95 A/S

Tangmosevej 95, 4600 Køge  
CVR-nr. 35 46 78 58

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 05.03.26

Casper Michael Møller  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet T93-95 A/S  
Tangmosevej 95  
4600 Køge  
Hjemsted: Køge  
CVR-nr.: 35 46 78 58  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Casper Michael Møller

---

**Bestyrelse**

---

Casper Michael Møller  
Finn Michael Møller  
Theis Lundkvist Agerlin

---

**Revision**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Ejendomsselskabet T93-95 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. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 5. marts 2026

**Direktionen**

Casper Michael Møller

**Bestyrelsen**

Casper Michael Møller

Finn Michael Møller

Theis Lundkvist Agerlin

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet T93-95 A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet T93-95 A/S for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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 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 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 fejl-information, 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:

- 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

Søborg, den 5. marts 2026

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Philip Heick-Poulsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne34280

	2025	2024
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.903.468</b>	<b>6.135.885</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.662.750	2.828.900
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>7.566.218</b>	<b>8.964.785</b>
2 Finansielle indtægter	181	14.183
3 Finansielle omkostninger	-3.693.369	-4.244.993
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.873.030</b>	<b>4.733.975</b>
Skat af årets resultat	-852.241	-226.029
<b>Årets resultat</b>	<b>3.020.789</b>	<b>4.507.946</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	3.020.789	4.507.946
<b>I alt</b>	<b>3.020.789</b>	<b>4.507.946</b>

## AKTIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Investeringsejendomme	97.100.000	95.300.000
<b>4 Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>97.100.000</b>	<b>95.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>97.100.000</b>	<b>95.300.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	22.016	22.016
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	285.546	65.303
Tilgodehavende selskabsskat	221.796	285.546
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>529.358</b>	<b>372.865</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>529.358</b>	<b>372.865</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>97.629.358</b>	<b>95.672.865</b>

**PASSIVER**

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
Overført resultat	14.195.054	11.174.265
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>16.195.054</b>	<b>13.174.265</b>
Hensættelser til udskudt skat	4.139.901	3.065.864
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.139.901</b>	<b>3.065.864</b>
5 Ansvarlig lånekapital	14.322.267	14.322.267
5 Gæld til realkreditinstitutter	41.033.920	42.786.968
5 Gæld til øvrige kreditinstitutter	7.998.793	9.042.794
5 Gæld til tilknyttede virksomheder	7.257.082	6.514.790
5 Deposita	2.182.233	1.754.091
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>72.794.295</b>	<b>74.420.910</b>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.882.685	2.818.950
Gæld til øvrige kreditinstitutter	992.584	1.712.009
Leverandører af varer og tjenesteydelser	258.827	47.990
Anden gæld	366.012	432.877
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.500.108</b>	<b>5.011.826</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>77.294.403</b>	<b>79.432.736</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>97.629.358</b>	<b>95.672.865</b>
6 Oplysninger om dagsværdi		
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Antal medarbejdere		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	2.000.000	1.230.419	6.256.253	9.486.672
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-1.230.419	410.066	-820.353
Korrigeret saldo pr. 01.01.24	2.000.000	0	6.666.319	8.666.319
Forslag til resultatdisponering	0	0	4.507.946	4.507.946
Saldo pr. 31.12.24	2.000.000	0	11.174.265	13.174.265
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25				
Saldo pr. 01.01.25	2.000.000	0	11.174.265	13.174.265
Forslag til resultatdisponering	0	0	3.020.789	3.020.789
Saldo pr. 31.12.25	2.000.000	0	14.195.054	16.195.054

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at besidde og udleje fast ejendom.

	2025	2024
	DKK	DKK

### 2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	4.685
Renteindtægter i øvrigt	181	9.498
I alt	181	14.183

### 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.155.014	1.227.659
Øvrige finansielle omkostninger	2.538.355	3.017.334
I alt	3.693.369	4.244.993

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.25	94.587.695
Tilgang i året	137.250
Kostpris pr. 31.12.25	94.724.945
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.25	712.305
Dagsværdireguleringer i året	1.662.750
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.25	2.375.055
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	97.100.000

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Ansvarlig lånekapital	0	14.322.267	14.322.267	14.322.267
Gæld til realkreditinstitutter	1.761.685	33.448.281	42.795.605	44.484.918
Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.121.000	3.397.500	9.119.793	10.163.794
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	7.257.082	6.514.790
Deposita	0	2.182.233	2.182.233	1.754.091
I alt	2.882.685	53.350.281	75.676.980	77.239.860

## 6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.25	97.100.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.662.750

Ved beregning af dagsværdierne anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommene. Der er anvendt en valuar (Nordicals) i forbindelse med fastsættelse af dagsværdierne.

### *Tangmosevej 93, 4600 Køge*

Ejendommens dagsværdi er vurderet til t.DKK 26.900 efter tillægs- og fradragstværdier som f.eks. depositum og tomgangsrisiko. Ejendommens dagsværdi svarer til et aktuelt investeringsafkast på ca. 6,75 %.

Dagsværdien svarer til en kvadratmeterpris på t.DKK 10,1.

### *Tangmosevej 95, 4600 Køge*

Ejendommens dagsværdi er vurderet til t.DKK 70.200 efter tillægs- og fradragstværdier som f.eks. depositum og tomgangsrisiko. Ejendommens dagsværdi svarer til et aktuelt investeringsafkast på ca. 6,75 %.

Dagsværdien svarer til en kvadratmeterpris på t.DKK 15,7.

## 7. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 16.853.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.DKK 42.796 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 97.100.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 9.120 er der udstedt ejerpantebreve på t.DKK 12.515, der tillige givet pant i investeringsejendomme.

	2025	2024
<hr/>		
<b>9. Antal medarbejdere</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 480 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 22. maj 2024. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning, måling og klassifikation er følgende:

#### *Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen*

Investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med indregning af opskrivninger direkte på egenkapitalen. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen. Sammenligningstillene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en positiv påvirkning på resultatet for 2024 med t.DKK 3.729. Pr. 31.12.2024 er egenkapitalen og balancesummen uændret.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

**10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.