

Ejendomsselskabet Køge Søbad A/S

Ryvangs Allé 22A, st. th, 2100 København Ø
CVR-nr.: 41 97 04 80

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 26. maj 2026

Ib Fløe Bundgaard

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 63 12 71 00
Odense@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

[Selskabsoplysninger](#) 3

Erklæringer

[Ledespåtegning](#) 4

[Den uafhængige revisors revisionspåtegning](#) 5-7

Ledelsesberetning

[Ledelsesberetning](#) 8

Årsregnskab 1. januar - 31. december

[Resultatopgørelse](#) 9

[Balance](#) 10-11

[Egenkapitalopgørelse](#) 12

[Noter](#) 13-15

[Anvendt regnskabspraksis](#) 16-18

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Køge Søbad A/S Ryvangs Allé 22A, st. th 2100 København Ø
	CVR-nr.: 41 97 04 80 Stiftet: 21. december 2020 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Klaus Thorsten Wollesen Lund, formand Borris Tangaa Nielsen Ib Fløe Bundgaard Jan Severin Sølbæk Kirsten Tangaa Nielsen Thomas Hénin Falk-Rønne
Direktion	Ib Fløe Bundgaard
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Sundkrogsgade 25 2150 Nordhavn
	Danske Bank A/S Hovedvejen 102, 2. 2600 Glostrup

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Køge Søbad 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. maj 2026

Direktion:

Ib Fløe Bundgaard

Bestyrelse:

Klaus Thorsten Wollesen Lund
Formand

Borris Tangaa Nielsen

Ib Fløe Bundgaard

Jan Severin Sølbæk

Kirsten Tangaa Nielsen

Thomas Hénin Falk-Rønne

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapital ejeren i Ejendomsselskabet Køge Søbad A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Køge Søbad A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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". 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. 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 ledelsen 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Odense, den 26. maj 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Kim Dalgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19736

Nikolaj Duus Borup Nørgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49050

Ejendomsselskabet Køge Søbad A/S | Den uafhængige revisors revisionspåtegning

7

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i ejerskab, drift og udlejning af investeringsejendom til Rox Resort, beliggende ved Køge Søbad. Ejendommen anvendes til hotel- og resortformål og er udlejet til en ekstern, uafhængig operatør, som forestår den daglige hoteldrift.

Selskabets indtjening genereres primært gennem lejeindtægter i henhold til indgået lejekontrakt, mens selskabet som ejendomsejer varetager den overordnede administration samt vedligeholdelse af de bygningsmæssige forhold i overensstemmelse med kontraktgrundlaget.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

I regnskabsåret 2025 har der været en væsentlig ændring i selskabets aktiviteter, idet selskabet har færdiggjort opførelsen af investeringsejendommen og påbegyndt udlejning af ejendommen til ekstern operatør.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		5.409.831	-227.568
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		89.186.174	0
Driftsresultat		94.596.005	-227.568
Andre finansielle indtægter		51.863	2.028.472
Øvrige finansielle omkostninger	2	-1.599.868	-191.120
Resultat før skat		93.048.000	1.609.784
Skat af årets resultat	3	-20.470.560	-354.152
Årets resultat		72.577.440	1.255.632
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		72.577.440	1.255.632
I alt		72.577.440	1.255.632

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		450.000.000	0
Materielle anlægsaktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	250.997.537
Materielle anlægsaktiver	4	450.000.000	250.997.537
Anlægsaktiver		450.000.000	250.997.537
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.623	21.723
Andre tilgodehavender		7.250	6.511.254
Tilgodehavender		21.873	6.532.977
Likvide beholdninger		20.086.981	2.881.082
Omsætningsaktiver		20.108.854	9.414.059
Aktiver		470.108.854	260.411.596

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		100.000.000	100.000.000
Overført resultat		175.179.174	102.601.734
Egenkapital		275.179.174	202.601.734
Hensættelse til udskudt skat		20.470.560	0
Hensatte forpligtelser		20.470.560	0
Gæld til realkreditinstitutter		163.741.500	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	163.741.500	0
Gæld til realkreditinstitutter		6.069.400	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.169.680	352.387
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.187.675	57.103.323
Selskabsskat		0	354.152
Anden gæld		290.865	0
Kortfristede gældsforpligtelser		10.717.620	57.809.862
Gældsforpligtelser		174.459.120	57.809.862
Passiver		470.108.854	260.411.596
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernregnskab	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	100.000.000	102.601.734	202.601.734
Forslag til resultatdisponering		72.577.440	72.577.440
Egenkapital 31. december 2025	100.000.000	175.179.174	275.179.174

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
2 Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	1.599.868	191.120
	1.599.868	191.120
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	354.152
Regulering af udskudt skat	20.470.560	0
	20.470.560	354.152
4 Materielle anlægsaktiver		
		Materielle anlægsaktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
kr.	Investeringsejendom	
Kostpris 1. januar 2025	0	250.997.536
Overførsel	360.813.826	-360.813.826
Tilgang	0	109.816.290
Kostpris 31. december 2025	360.813.826	0
Årets værdireguleringer	89.186.174	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	89.186.174	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	450.000.000	0

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for investeringsejendommen

Investeringsejendomme vedrører én ejendom beliggende i Køge, der anvendes til udlejning til ekstern part, der driver hotel i ejendommen.

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor dagsværdien opgøres på baggrund af ejendommens normaliserede nettoresultat for det kommende driftsår samt et individuelt fastsat forrentningskrav.

De væsentlige forudsætninger for ejendommen er følgende:

- Fastsat afkastkrav: 4,92%
- Vedligehold: 30 kr/m²
- Administration: 100.000 kr/år

Sammenhængen mellem afkastkrav og ejendommens dagsværdi ved normaliseret drift angivet nedenfor:

Hvis afkastkravet hæves med 0,25%-point falder dagsværdien med 21.770 tkr. Hvis afkastkravet sænkes med 0,25%-point stiger dagsværdien med 24.103 tkr.

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	169.810.900	6.069.400	140.006.946	0
	169.810.900	6.069.400	140.006.946	0

6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kloikos ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Noter

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet realkreditpantebrev med en hovedstol på 173.600 tkr. i selskabets investeringsejendom, der har en regnskabsmæssig værdi på 450.000 tkr.

8 | Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Kloikos ApS, Søndergade 16, 5560 Aarup.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Køge Søbad A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.