



**EJENDOMSELSKABET KOCKSVEJ 5 A, FREDERIKSSUND**

**ApS**

**Lundevej 12**

**3600 Frederikssund**

**CVR-nr.: 10928141**

**Årsrapport for 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2026

---

Philip Reersted  
Dirigent

  
INDEPENDENT MEMBER



## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger .....	2
Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025 .....	7
Balance pr. 31. december 2025 .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSELSKABET KOCKSVEJ 5 A, FREDERIKSSUND ApS Lundevej 12 3600 Frederikssund  CVR-nr.: 10928141 Hjemsted: Frederikssund Stiftelsesdato: 1. juli 1987 Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025
<b>Bestyrelse</b>	Philip Reersted, Bestyrelsesmedlem Ulla Birgitte Kardorf, Bestyrelsesmedlem Ulrik Nyholm, Bestyrelsesmedlem Bettina Gregersen, Bestyrelsesmedlem Elena Iakoupova, Bestyrelsesmedlem
<b>Direktion</b>	Philip Reersted, Direktør Ulrik Nyholm, Direktør
<b>Revisor</b>	DANSK REVISION FREDERIKSSUND GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB Havnegade 4 3600 Frederikssund
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 23. marts 2026 på selskabets adresse.



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for EJENDOMSELSKABET KOCKSVEJ 5 A, FREDERIKSSUND ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. januar 2025 - 31. december 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 23. marts 2026

### Direktion

Philip Reersted  
Direktør

Ulrik Nyholm  
Direktør

**Bestyrelse**

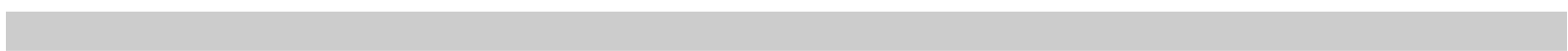
Philip Reersted  
Bestyrelsesmedlem

Ulla Birgitte Kardorf  
Bestyrelsesmedlem

Ulrik Nyholm  
Bestyrelsesmedlem

Bettina Gregersen  
Bestyrelsesmedlem

Elena Iakoupova  
Bestyrelsesmedlem



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### *Til den daglige ledelse i EJENDOMSELSKABET KOCKSVEJ 5 A, FREDERIKSSUND ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET KOCKSVEJ 5 A, FREDERIKSSUND ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 revisoreres 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 opstillingen 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.

Frederikssund, den 23. marts 2026

DANSK REVISION FREDERIKSSUND GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR-nr. 86141019

**Dorte Lodahl Krusaa**

Registreret revisor

mne12506

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens primære aktiviteter indeholder udlejning af erhvervsejendom.



## Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025

	Note	2025 kr	2024 kr
<b>Bruttofortjeneste</b>		580.093	597.335
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		580.093	597.335
Af- og nedskrivninger		-63.650	-63.650
<b>Resultat før finansielle poster</b>		516.443	533.685
Andre finansielle indtægter		358	759
Finansielle omkostninger		-57.224	-87.155
<b>Resultat før skat</b>		459.577	447.289
Skat af årets resultat	2	-115.316	-108.914
<b>Årets resultat</b>		<b>344.261</b>	<b>338.375</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		<b>2025 kr</b>	<b>2024 kr</b>
Ordinært udbytte		476.400	405.000
Overført resultat		-132.139	-66.625
<b>Resultatdisponering i alt</b>		<b>344.261</b>	<b>338.375</b>

**Balance 31. december 2025**

	Note	2025 kr	2024 kr
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.835.440	5.899.090
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.835.440</u>	<u>5.899.090</u>
<b>Tilgodehavender</b>			
Udskudt skatteaktiv		11.731	12.669
Selskabsskat		5.348	0
Andre tilgodehavender		61	0
Periodeafgrænsningsposter		31.103	29.843
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>48.243</u>	<u>42.512</u>
Likvide beholdninger		311.382	447.568
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>359.625</u>	<u>490.080</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>6.195.065</u>	<u>6.389.170</u>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr	2024 kr
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført resultat		3.439.082	3.571.221
Foreslået udbytte for regnskabsåret		476.400	405.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>4.215.482</u>	<u>4.276.221</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		1.345.431	1.444.969
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		97.601	92.127
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.843	54.212
Deposita		200.000	200.000
Selskabsskat		0	47.626
Anden gæld		0	64
Periodeafgrænsningsposter		276.708	273.951
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>634.152</u>	<u>667.980</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>1.979.583</u>	<u>2.112.949</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>6.195.065</u>	<u>6.389.170</u>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Ultimo
	kr	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	300.000	3.571.221	405.000	4.276.221
Betalt udbytte	0	0	-405.000	-405.000
Årets resultat	0	-132.139	476.400	344.261
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>300.000</b>	<b>3.439.082</b>	<b>476.400</b>	<b>4.215.482</b>

## Noter

### 1. Personalemkostninger

	2025	2024
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

### 2. Skat af årets resultat

	2025 kr	2024 kr
<b>Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	114.378	107.976
Årets udskudte skat	938	938
<b>I alt</b>	<u>115.316</u>	<u>108.914</u>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 930.180 kr

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.443, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør TDKK 5.835.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.400, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør TDKK 5.835. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 1.400 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## Noter

### 5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET KOCKSVEJ 5 A, FREDERIKSSUND ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver indeholder regnskabsårets af- og nedskrivninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Noter

### 5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	60 %
Installationer	10 år	0 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Noter

### 5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Noter

### 5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under gældsforpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.