



SR Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: sr@srrevision.dk

Web: www.srrevision.dk

**Ejendommen Kystvejen 1A ApS
Søndre Alle 21b
4600 Køge**

**Årsrapport
1. januar 2024 - 31. december 2024**

(CVR-nr. 38 12 72 41)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 13. marts 2025

Jeppe Nørregaard
Dirigent

Kundenr.: 2312

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledelsespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 8
Resultatopgørelse 1. januar 2024 til 31. december 2024	side 9
Balance pr. 31. december 2024	side 10 - 11
Noter	side 12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendommen Kystvejen 1A ApS
Søndre Alle 21b
4600 Køge

CVR-nr.: 38 12 72 41
Stiftet: 24. oktober 2016
Hjemsted: Køge
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jeppe Nørregaard
Christian Klingenberg Beck

Revisor

SR Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Stensbjergvej 11, 2. sal
4600 Køge

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024 for Ejendommen Kystvejen 1A ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 6. marts 2025

Direktion:

Jeppe Nørregaard

Christian Klingenberg Beck

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendommen Kystvejen 1A ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Kystvejen 1A ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper vedrørende 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.

Køge, den 6. marts 2025
SR Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19 53 68 90

Per Riis
mne1167
Master i Skat, Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Kystvejen 1A ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer, leje af driftsmidler, underentreprenører og andre variable udgifter

Omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 a'contoskatter.

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.

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 nettorealisationsværdi.

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

Prioritetsgæld er således 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	1.180.481	1.520.227	
Andre finansielle indtægter	1.634	1.535	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.865.850	29.750	
Finansielle omkostninger	<u>-430.948</u>	<u>-396.245</u>	2
Resultat før skat	4.617.017	1.155.267	
Skat af årets resultat	<u>-1.016.077</u>	<u>-271.532</u>	3
Årets resultat	<u>3.600.940</u>	<u>883.735</u>	
Resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	700.000	
Overført til næste år	<u>3.000.940</u>	<u>183.735</u>	
I alt	<u>3.600.940</u>	<u>883.735</u>	

Balance pr. 31. december

Aktiver

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	20.395.600	16.529.750	
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.395.600</u>	<u>16.529.750</u>	4
Anlægsaktiver i alt	<u>20.395.600</u>	<u>16.529.750</u>	
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	235.383	338.288	
Andre tilgodehavender	0	4.539	
Periodeafgrænsningsposter	12.386	7.957	
Tilgodehavender i alt	<u>247.769</u>	<u>350.784</u>	
Likvide beholdninger	<u>59.782</u>	<u>186.111</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>307.551</u>	<u>536.895</u>	
Aktiver i alt	<u><u>20.703.151</u></u>	<u><u>17.066.645</u></u>	

Balance pr. 31. december

Passiver

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	50.000	50.000	
Overført resultat	8.624.265	5.623.324	
Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	700.000	
Egenkapital i alt	<u>9.274.265</u>	<u>6.373.324</u>	
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	1.863.495	929.720	
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.863.495</u>	<u>929.720</u>	
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	8.371.693	8.514.411	
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.371.693</u>	<u>8.514.411</u>	5
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	140.700	125.104	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.793	67.556	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	242.760	119.000	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	783.143	827.107	
Skyldig selskabsskat	4.302	110.423	
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.193.698</u>	<u>1.249.190</u>	
Gældsforpligtelser i alt	<u>9.565.391</u>	<u>9.763.601</u>	
Passiver i alt	<u>20.703.151</u>	<u>17.066.645</u>	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			6

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
Note 1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0.		
Note 2 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	23.760	19.000
Andre finansielle omkostninger	407.188	377.245
I alt	430.948	396.245
Note 3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	82.302	184.423
Regulering af udskudt skat	933.775	87.109
I alt	1.016.077	271.532
Note 4 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning		
Investeringsjendomme		
Selskabets investeringsejendom er en erhvervsjendom med kontor og butikker, ejendommen er beliggende i Strøby Egede. Ejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til skønnet dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, og der er ved afkastberegningen fastsat et afkastkrav på 6,75%		
Note 5 Langfristede gældsforpligtelser		
Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 7.808.900,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		
Note 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Der er i ejendommen matr.nr. Ejerlav. Strøby By, Strøby, Matrikel: 76b, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 8.512.393,-, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 20.395.600,-.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Jeppe Nørregaard

Navn returneret af MitId: Jeppe Nørregaard

Direktør

ID: 5e29e7cf-d29e-4506-a764-3ab94f67e016

IP-adresse: 104.28.45.4:61003

Dato for underskrift: 13-03-2025 07:45:40 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



Christian Klingenberg Beck

Navn returneret af MitId: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Direktør

ID: a547666e-80c4-490a-869b-d35b02faa7b0

IP-adresse: 87.59.137.132:50018

Dato for underskrift: 17-03-2025 12:01:18 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



Per Riis

Navn returneret af MitId: Per Michael Riis

Revisor

På vegne af SR Revision Godkendt Revisionsaktieselskab

ID: 308f6aec-d45e-4663-ab50-bd263bba0f91

IP-adresse: 89.221.169.42:59689

Dato for underskrift: 17-03-2025 12:03:02 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 015b26qZUsR252407869