



SR Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: sr@srevision.dk

Web: www.srevision.dk

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

**Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025**

(CVR-nr. 38 12 72 41)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. januar 2026

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 - 9
Resultatopgørelse 1. januar 2025 til 31. december 2025	side 10
Balance pr. 31. december 2025	side 11 - 12
Noter	side 13 - 14



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

Ledelsespåtegning



Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2025 til 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2025 til 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 27. januar 2026

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 2025 til 31. december 2025 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 27. januar 2026
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 2025 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**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis



Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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 nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Goodwill og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominal 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 finansiell 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>2025</u>	<u>2024</u>	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	1.188.509	1.180.481	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.667	0	2
Driftsresultat	1.186.842	1.180.481	
Andre finansielle indtægter	4.284	1.634	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	3.865.850	
Finansielle omkostninger	-305.982	-430.948	3
Resultat før skat	885.144	4.617.017	
Skat af årets resultat	-188.389	-1.016.077	4
Årets resultat	<u>696.755</u>	<u>3.600.940</u>	
Resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	600.000	
Overført til næste år	696.755	3.000.940	
I alt	<u>696.755</u>	<u>3.600.940</u>	

Balance pr. 31. december**Aktiver**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	20.395.600	20.395.600	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	48.333	0	
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.443.933</u>	<u>20.395.600</u>	5
Anlægsaktiver i alt	<u>20.443.933</u>	<u>20.395.600</u>	
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	248.373	235.383	
Andre tilgodehavender	72.656	0	
Periodeafgrænsningsposter	3.695	12.386	
Tilgodehavender i alt	<u>324.724</u>	<u>247.769</u>	
Likvide beholdninger	<u>5.325</u>	<u>59.782</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>330.049</u>	<u>307.551</u>	
Aktiver i alt	<u><u>20.773.982</u></u>	<u><u>20.703.151</u></u>	

Balance pr. 31. december**Passiver**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	50.000	50.000	
Overført resultat	9.321.021	8.624.265	
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	600.000	
	<u>9.371.021</u>	<u>9.274.265</u>	
Egenkapital i alt			
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	1.944.531	1.863.495	
	<u>1.944.531</u>	<u>1.863.495</u>	
Hensatte forpligtelser i alt			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	8.216.262	8.371.693	
	<u>8.216.262</u>	<u>8.371.693</u>	
Langfristede gældsforpligtelser i alt			6
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	150.966	140.700	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.305	22.793	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	269.480	242.760	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	771.063	783.143	
Skyldig selskabsskat	23.354	4.302	
	<u>1.242.168</u>	<u>1.193.698</u>	
Kortfristede gældsforpligtelser i alt			
Gældsforpligtelser i alt			
	<u>9.458.430</u>	<u>9.565.391</u>	
Passiver i alt			
	<u>20.773.982</u>	<u>20.703.151</u>	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			7

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
Note 1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0.		
Note 2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.667	0
I alt	<u>1.667</u>	<u>0</u>
Note 3 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	26.720	23.760
Andre finansielle omkostninger	279.262	407.188
I alt	<u>305.982</u>	<u>430.948</u>
Note 4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	107.354	82.302
Regulering af udskudt skat	81.036	933.775
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1	0
I alt	<u>188.389</u>	<u>1.016.077</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.

Note 5 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver
 Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning
Investeringsjendomme

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsudlejningsejendom med kontor og butikker på samlet 1.116 m² beliggende i Strøby Egede, som blev anskaffet i 2016. Ejendommen har ikke været fuldt udlejede i året.

Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model, hvoraf der ved afkastberegningen er fastsat et afkastkrav på 6,75 %.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2024.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ejendomstype	Erhverv	Erhverv
Beliggenhed	Strøby Egede	Strøby Egede
Afkastkrav i %	6,75	6,75
Årlig leje, t.kr.	1.315	1.310
Dagsværdi pr. m ² , t.kr.	18	18

Note 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 7.577.486,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Note 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen matr.nr. Ejerlav. Strøby By, Strøby, Matrikel: 76b, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 8.367.228,-, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 20.395.600,-.