

Ferie Fitness Ejendomme ApS

Bag Haverne 32

4600 Køge

(CVR-nr. 42 73 92 51)

Årsrapport for 2025

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2026

Svend Aage Dreist Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ferie Fitness Ejendomme ApS Bag Haverne 32 4600 Køge
	CVR-nr.: 42739251
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
Bestyrelse	Svend Aage Dreist Hansen, formand Brian Hammelmos Mikas Feldborg Leif Per Staun
Direktion	Leif Per Staun

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2025 for Ferie Fitness Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen og bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 30. marts 2026

Direktion

Leif Per Staun

Bestyrelse

Svend Aage Dreist Hansen
formand

Brian Hammemos

Mikas Feldborg

Leif Per Staun

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ferie Fitness Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ferie Fitness Ejendomme ApS for 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens 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, som ledelsen 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 30. marts 2026

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34589992

Søren Nielsen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Ferie Fitness Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning, herunder omkostninger til forsikring, vedligeholdelse og grundskyld.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

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.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejers bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttoresultat	163.645	156.137
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-136.000	-338.938
Andre finansielle omkostninger	-164.909	-196.914
Resultat før skat	-137.264	-379.715
3 Skat af årets resultat	0	-3.133
ÅRETS RESULTAT	-137.264	-382.848
Resultatdisponering		
Overført resultat	-137.264	-382.848
Anvendelse i alt	-137.264	-382.848

Balance pr. 31. december

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
4 Investeringsejendomme	3.085.000	3.221.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.085.000</u>	<u>3.221.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>3.085.000</u>	<u>3.221.000</u>
AKTIVER I ALT	<u>3.085.000</u>	<u>3.221.000</u>

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-616.468	-479.204
EGENKAPITAL I ALT	-576.468	-439.204
Kreditinstitutter m.v.	3.489.928	3.481.701
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	15.000
Anden gæld	151.540	163.503
Kortfristet gæld i alt	3.661.468	3.660.204
GÆLD I ALT	3.661.468	3.660.204
PASSIVER I ALT	3.085.000	3.221.000

1 Selskabets væsentligste aktiviteter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

Note

1 Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er finansierings- og investeringsvirksomhed, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt anden efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

2 Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal ansatte

2025	2024
<u>0</u>	<u>0</u>

3 Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat

2025	2024
<u>0</u>	<u>3.133</u>
0	3.133

4 **Investeringssejendomme** 2025 2024

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringssejendomme

Investeringssejendomme måles til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ledelsen anvender skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien, hvilket indebærer en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien.

Dagsværdien for ejendomme anvendt til erhverv beliggende i Væggerløse er opgjort på baggrund af følgende forudsætninger:

Dagsværdi af investeringssejendomme udgør	3.085.000	3.221.000
Årets regulering direkte indregnet i resultatopgørelsen	-136.000	-338.938
Vedligeholdelsesomkostninger i pct. af lejeindtægter	2,50%	2,50%
Afkastsats	6,00%	5,25%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringssejendomme

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2025 er der anvendt et afkastkrav på 6%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringssejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringssejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav:	Værdi	Ændring
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	5,75%	-0,25%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	3.219.000	134.000
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	6,25%	0,25%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	2.962.000	-123.000

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom, nominelt	<u>4.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>3.085.000</u>

