

## **Stubbedamsvej 8 K/S**

Lindevangsvej 31, 2950 Vedbæk

**CVR-nr. 44 80 83 23**

**Årsrapport for perioden  
1. juli til 31. december 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2026

---

Anders Bogason  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2025 for Stubbedamsvej 8 K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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. juli - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 17. april 2026

### Direktion

Anders Bogason

 bakertilly

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Stubbedamsvej 8 K/S*

Vi har opstillet årsrapporten for Stubbedamsvej 8 K/S for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 17. april 2026

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Henrik Ulvsgaard  
statsautoriseret revisor  
mne21318

Nanna Grejs Munksgaard  
statsautoriseret revisor  
mne49907



## Selskabsoplysninger

Selskabet                      Stubbedamsvej 8 K/S  
                                     Lindevangsvej 31  
                                     2950 Vedbæk  
  
                                     CVR-nr.:                      44808323  
  
                                     Regnskabsperiode:    1. juli - 31. december 2025  
                                     Stiftet:                        2. maj 2024  
  
                                     Hjemsted:                 Rudersdal

Direktion                      Anders Bogason

Revisor                         Baker Tilly Denmark  
                                     Godkendt Revisionspartnerselskab  
                                     CVR-nr.: 35257691  
                                     Poul Bundgaards Vej 1, 1.  
                                     2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 238.171, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 3.041.767.

Ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2025 er det konstateret, at årsrapporten for 2024-25 indeholder en fejl, der vurderes at være væsentlig. Fejlen relaterer sig til, at et lån fra ejer fejlagtigt er indregnet som stamkapital.

Den fejlagtige indregning har medført, at egenkapitalen i årsrapporten for 2024-25 er opgjort forkert. Lånet fra ejer er ikke at betragte som egenkapital, men som gæld, og klassifikationen er derfor korrigeret.

Som konsekvens heraf er sammenligningstallene i denne årsrapport tilpasset.

For en nærmere beskrivelse henvises til omtalen i anvendt regnskabspraksis.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juli - 31. december

	Note	2025 kr. (6 mdr.)	2024/25 kr. (14 mdr.)
<b>Bruttotab</b>		<b>-298.144</b>	<b>145.734</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		955.037	2.779.891
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>656.893</b>	<b>2.925.625</b>
Finansielle omkostninger		-418.722	-133.279
<b>Årets resultat</b>		<b>238.171</b>	<b>2.792.346</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		238.171	2.792.346
		<b>238.171</b>	<b>2.792.346</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>17.000.000</u>	<u>15.100.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>17.000.000</b></u>	<u><b>15.100.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>17.000.000</b></u>	<u><b>15.100.000</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>42.756</u>	<u>35.337</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>42.756</b></u>	<u><b>35.337</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>15.498</b></u>	<u><b>152.104</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>58.254</b></u>	<u><b>187.441</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>17.058.254</b></u></u>	<u><u><b>15.287.441</b></u></u>

**Balance 31. december**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		11.250	11.250
Overført resultat		3.030.517	2.792.346
<b>Egenkapital</b>		<b>3.041.767</b>	<b>2.803.596</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.165.387	5.233.464
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>5.165.387</b>	<b>5.233.464</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	135.359	133.777
Banker		1.383.399	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		128.013	128.013
Leverandører af varer og tjenesteydelser		90	111.383
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.000	7.000
Anden gæld		7.051.830	6.731.799
Deposita		138.409	138.409
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.851.100</b>	<b>7.250.381</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.016.487</b>	<b>12.483.845</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>17.058.254</b>	<b>15.287.441</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	11.250	2.792.346	2.803.596
Årets resultat	0	238.171	238.171
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>11.250</b>	<b>3.030.517</b>	<b>3.041.767</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	11.250	0	11.250
Årets resultat	0	2.792.346	2.792.346
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>11.250</b>	<b>2.792.346</b>	<b>2.803.596</b>

## Noter

	<u>2025</u> kr. (6 mdr.)	<u>2024/25</u> kr. (14 mdr.)
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
Kostpris 1. juli		12.320.109
Tilgang i årets løb		<u>944.963</u>
Kostpris 31. december		<u>13.265.072</u>
Værdireguleringer 1. juli		2.779.891
Årets værdireguleringer		<u>955.037</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>3.734.928</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>17.000.000</b></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,33 %. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med henholdsvis t.kr. -1.760 og t.kr. 2.1219

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. juli kr.	<u>Gæld</u> 31. december kr.	<u>Afdrag</u> næste år kr.	<u>Restgæld</u> efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.367.241	5.300.746	135.359	4.603.047
	<b><u>5.367.241</u></b>	<b><u>5.300.746</u></b>	<b><u>135.359</u></b>	<b><u>4.603.047</u></b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 5.301, er udstedt realkreditpantebrev, t.kr. 5.618, i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 17.000.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stubbedamsvej 8 K/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2025 er det konstateret, at årsrapporten for 2024-25 indeholder en fejl, der vurderes at være væsentlig. Fejlen relaterer sig til, at et lån fra ejer fejlagtigt er klassificeret og indregnet som stamkapital.

Den fejlagtige klassifikation indebærer, at lånet rettelig skulle have været indregnet som anden gæld. Fejlen har som følge heraf medført, at egenkapitalen i årsrapporten for 2024-25 er opgjort for højt, mens anden gæld er opgjort for lavt.

Som konsekvens heraf er sammenligningstallene i denne årsrapport tilpasset. Fejlen er korrigeret ved at indregne den beløbsmæssige effekt direkte på egenkapitalen primo samt ved tilsvarende regulering af anden gæld.

Ovenstående rettelse har påvirket årsregnskabet for 2024-25 som følger:

Egenkapital: t.kr. 6.389  
Anden gæld: t.kr. 6.389

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Huslejeindtægter

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler mv.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Balancen

#### Investeringsejendom

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.