

# **Langedam Väst kuststugan ApS**

**C/O Magnusson Advokatpartnerselskab  
Bredgade 30  
1260 København K**

**CVR-nr. 42 56 83 76**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 30. marts 2026

---

Göran Nergården  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Langedam Västskuststugan ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. marts 2026

### Direktion

Göran Nergården  
direktør

Jonas Serrestam  
direktør

Elisabeth Karlsson  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i Langedam Västkoststugan ApS*

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Langedam Västkoststugan ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30. marts 2026

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 32 72 49

Palle Mørch  
Statsautoriseret revisor  
mne29381

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Langedam Västkoststugan ApS  
Bredgade 30  
Bredgade 30  
1260 København K

CVR-nr.: 42568376

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: København

### Direktion

Göran Nergården, direktør  
Jonas Serrestam, direktør  
Elisabeth Karlsson, direktør

### Revision

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 32327249  
Frederiksholms Kanal 2  
1220 København K

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive handel og investeringsvirksomhed vedrørende fast ejendom, projektudvikle fast ejendom og anden hermed forbunden forretningsaktivitet, dels i eget regi, dels gennem koncernforbundne datterselskaber.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 120.923, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 208.748.

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

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Langedam Väst kuststugan ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

### **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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

Bruttotab er et sammendrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **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 finansiell 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.

### **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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af 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 et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Projektejendomme**

Projektejendomme består af byggeri under opførelse og måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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 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**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-69.435</b>	<b>-80.924</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-69.435</b>	<b>-80.924</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		796.779	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>727.344</b>	<b>-80.924</b>
Finansielle omkostninger		-720.880	-463.465
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.464</b>	<b>-544.389</b>
Skat af årets resultat	2	114.459	120.113
<b>Årets resultat</b>		<b>120.923</b>	<b>-424.276</b>

## Resultatdisponering

Overført resultat		120.923	-424.276
		<b>120.923</b>	<b>-424.276</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Projektejendomme		<u>8.986.520</u>	<u>7.825.639</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<u><b>8.986.520</b></u>	<u><b>7.825.639</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	12.195
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>8.261</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>20.456</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>7.497</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>8.986.520</b></u>	<u><b>7.853.592</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>8.986.520</b></u></u>	<u><u><b>7.853.592</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>168.748</u>	<u>47.825</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>208.748</u></b>	<b><u>87.825</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>192.232</u>	<u>306.691</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>192.232</u></b>	<b><u>306.691</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.998.463
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>8.240.022</u>	<u>3.440.813</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.240.022</u></b>	<b><u>7.439.276</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		143.563	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		183.936	0
Anden gæld		<u>18.019</u>	<u>19.800</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>345.518</u></b>	<b><u>19.800</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>8.585.540</u></b>	<b><u>7.459.076</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.986.520</u></b>	<b><u>7.853.592</u></b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	47.825	87.825
Årets resultat	<u>0</u>	<u>120.923</u>	<u>120.923</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>168.748</u></b>	<b><u>208.748</u></b>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	472.101	512.101
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-424.276</u>	<u>-424.276</u>
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>47.825</u></b>	<b><u>87.825</u></b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>-114.459</u>	<u>-120.113</u>
	<u><b>-114.459</b></u>	<u><b>-120.113</b></u>

### 3 Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet normale forpligtelser i forbindelse med byggemæssig gennemgang efter 1 år og 5 år.

Bortset fra ovenstående har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.