

Køge Ejendomsinvest ApS

c/o NCAP Denmark ApS, Bredgade 30, 1260 København K

CVR-nr. 39 67 43 86

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. januar 2026.

Thomas Holtan Leskovsky
Dirigent



	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Køge Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 27. januar 2026

Direktion

Thomas Holtan Leskovsky

Til kapitalejeren i Køge Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Køge Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA 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 bevis 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 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 V, den 27. januar 2026

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Marco Mosegaard Brøndsted

statsautoriseret revisor
mne49081

Selskabsoplysninger

Selskabet

Køge Ejendomsinvest ApS
c/o NCAP Denmark ApS
Bredgade 30
1260 København K

CVR-nr.: 39 67 43 86
Stiftet: 27. juni 2018
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2025 - 31. december 2025
8. regnskabsår

Direktion

Thomas Holtan Leskovsky

Revision

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V

Modervirksomhed

Køge Eiendomsinvest AS

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er at investere i fast ejendom, samt udlejning og forvaltning af fast ejendom og anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 16.277.793 mod 16.186.635 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 8.693.503 mod 7.276.948 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Køge Ejendomsinvest ApS har indgået en renteswap aftale med Nordea til sikring af renten på selskabets variable realkredit lån. Aftalen er indgået med henblik på at sikre selskabets fremtidige pengestrømme mod renteusving i de finansielle markeder.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentligt betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Køge Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som leje vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	100 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationværdi.

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 nettorealisationværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	16.277.793	16.186.635
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-1.323.681</u>	<u>-1.323.681</u>
Driftsresultat	14.954.112	14.862.954
2 Andre finansielle indtægter	404.487	1.724
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-4.269.823</u>	<u>-5.535.753</u>
Resultat før skat	11.088.776	9.328.925
4 Skat af årets resultat	<u>-2.395.273</u>	<u>-2.051.977</u>
Årets resultat	<u>8.693.503</u>	<u>7.276.948</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>8.693.503</u>	<u>7.276.948</u>
Disponeret i alt	<u>8.693.503</u>	<u>7.276.948</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	188.974.252	190.297.933
Materielle anlægsaktiver i alt	188.974.252	190.297.933
Anlægsaktiver i alt	188.974.252	190.297.933
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.713.289	0
Andre tilgodehavender	7.185	4.365
Tilgodehavender i alt	9.720.474	4.365
Likvide beholdninger	5.232.227	0
Omsætningsaktiver i alt	14.952.701	4.365
Aktiver i alt	203.926.953	190.302.298

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.001	50.001
Reserve for sikringstransaktioner	-164.717	0
Overført resultat	86.293.195	77.599.692
Egenkapital i alt	<u>86.178.479</u>	<u>77.649.693</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	6.186.659	5.257.253
Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.186.659</u>	<u>5.257.253</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	88.883.236	0
Deposita	16.703.172	16.375.659
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>105.586.408</u>	<u>16.375.659</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	3.819.712	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	89.853.514
Selskabsskat	911.867	122.572
Anden gæld	1.213.828	1.013.607
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.975.407</u>	<u>91.019.693</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>111.561.815</u>	<u>107.395.352</u>
Passiver i alt	<u>203.926.953</u>	<u>190.302.298</u>

- 1 Medarbejderforhold
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Oplysninger om dagsværdi

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for sikringstransaktioner	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.001	0	70.322.744	70.372.745
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	7.276.948	7.276.948
Egenkapital 1. januar 2025	50.001	0	77.599.692	77.649.693
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	8.693.503	8.693.503
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-211.176	0	-211.176
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	46.459	0	46.459
	50.001	-164.717	86.293.195	86.178.479

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	100.537	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	303.950	0
Godtgørelse vedrørende selskabsskat	<u>0</u>	<u>1.724</u>
	<u>404.487</u>	<u>1.724</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.063.818	5.211.451
Andre finansielle omkostninger	<u>3.206.005</u>	<u>324.302</u>
	<u>4.269.823</u>	<u>5.535.753</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.512.326	1.122.572
Årets regulering af udskudt skat	929.406	929.405
Skat af dagsværdiregulering af sikringsinstrument	<u>-46.459</u>	<u>0</u>
	<u>2.395.273</u>	<u>2.051.977</u>

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2025	<u>205.238.086</u>	<u>205.238.086</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>205.238.086</u>	<u>205.238.086</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	-14.940.153	-13.616.472
Årets afskrivninger	<u>-1.323.681</u>	<u>-1.323.681</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>-16.263.834</u>	<u>-14.940.153</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>188.974.252</u>	<u>190.297.933</u>

	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet del af lang-</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	92.702.948	3.819.712	88.883.236	73.378.817
Deposita	<u>16.703.172</u>	<u>0</u>	<u>16.703.172</u>	<u>0</u>
	<u>109.406.120</u>	<u>3.819.712</u>	<u>105.586.408</u>	<u>73.378.817</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 92.703 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 188.974 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

8. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Afledte finansielle instrumenter</u>
Dagsværdi 31. december 2025	<u>164.717</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>164.717</u>

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 164 t.kr. Rentestappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Realkreditlånet har en hovedstol på 92 mio. kr. Renteswappen har en markedsværdi på 9 mio. kr. Differencen rente afregnes kvartalsvist. Realkreditlånet og renteswappen er indgået med samme modpart. Aftalen om renteswap har udløb i 2029 og realkredit er endeligt tilbagebetalt i 2045