

# Ejendomsselskabet Strandvejen 1 ApS

c/o Hørby Færgetro, Strandvejen 1, 4300 Holbæk  
CVR-nr.: 42 28 79 38

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 19. marts 2026

---

Finn Fogtmann

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Havneholmen 2, 6. sal  
DK-2450 København SV  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 39 15 52 00  
København@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-13
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	14-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Strandvejen 1 ApS c/o Hørby Fægekro Strandvejen 1 4300 Holbæk
	CVR-nr.: 42 28 79 38
	Stiftet: 8. april 2021
	Kommune: Holbæk
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Finn Fogtmann
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 2, 6. sal 2450 København SV

# Ledelsespåtegning

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

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørby, den 19. marts 2026

Direktion:

---

Finn Fogtmann

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Strandvejen 1 ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Strandvejen 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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.

## 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.

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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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, den 19. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Mathias Meineche Rosenkrantz  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne49036

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje ejendommen Strandvejen 1, Hørby, 4300 Holbæk.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>841.245</b>	<b>842.831</b>
Af- og nedskrivninger		-332.414	-6.848.821
<b>Driftsresultat</b>		<b>508.831</b>	<b>-6.005.990</b>
Andre finansielle indtægter	2	0	203.870
Andre finansielle omkostninger	3	-711.964	-1.884.394
<b>Resultat før skat</b>		<b>-203.133</b>	<b>-7.686.514</b>
Skat af årets resultat	4	925.440	811.515
<b>Årets resultat</b>		<b>722.307</b>	<b>-6.874.999</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		722.307	-6.874.999
<b>I alt</b>		<b>722.307</b>	<b>-6.874.999</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		19.878.126	20.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		47.005	88.186
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>19.925.131</b>	<b>20.088.186</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.925.131</b>	<b>20.088.186</b>
Udskudte skatteaktiver		1.736.713	930.991
Tilgodehavender		1.736.713	930.991
Likvide beholdninger		176.116	24.875
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.912.829</b>	<b>955.866</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.837.960</b>	<b>21.044.052</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		591.185	-5.131.122
<b>Egenkapital</b>		<b>641.185</b>	<b>-5.081.122</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		6.914.394	7.196.727
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.782.694	18.418.860
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>20.697.088</b>	<b>25.615.587</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		273.673	323.130
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	45.313
Anden gæld		196.014	141.144
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>499.687</b>	<b>509.587</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.196.775</b>	<b>26.125.174</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>21.837.960</b>	<b>21.044.052</b>

Forudsætninger for fortsat drift 1

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8

Medarbejderforhold 9

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	-5.131.122	-5.081.122
Forslag til resultatdisponering		722.307	722.307
Tilskud fra koncern		5.000.000	5.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>50.000</b>	<b>591.185</b>	<b>641.185</b>

## Noter

	2025	2024
	kr.	kr.

### 1 | Forudsætninger for fortsat drift

Selskabet er finansieret via mellemregning og lån fra tilknyttede virksomheder, herunder fortrinsvis lån fra moderselskabet. Moderselskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring, foreløbigt gældende frem til 31. december 2026.

Ledelsen har på denne baggrund aflagt årsrapporten efter princippet om going concern.

### 2 | Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	203.870
	<b>0</b>	<b>203.870</b>

### 3 | Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	401.452	1.448.224
Finansielle omkostninger i øvrigt	310.512	436.170
	<b>711.964</b>	<b>1.884.394</b>

### 4 | Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	-925.440	-811.515
	<b>-925.440</b>	<b>-811.515</b>

### 5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2025	27.287.764	205.903
Tilgang	169.360	0
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>27.457.124</b>	<b>205.903</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	7.287.765	117.717
Årets afskrivninger	291.233	41.181
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>	<b>7.578.998</b>	<b>158.898</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>19.878.126</b>	<b>47.005</b>



# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Strandvejen 1 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrations- og lokaleomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

## Anvendt regnskabspraksis

Den regnskabsmæssige værdi af materielle 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.