



SR Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: sr@srrevision.dk

Web: www.srrevision.dk

**Ejendommen Kystvejen 1A ApS
Torvet 9
4600 Køge**

**Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022**

(CVR-nr. 38 12 72 41)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. marts 2023

Jeppe Nørregaard
Dirigent

Kundenr.: 2312

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|--------------|
| Selskabsoplysninger | side 2 |
| Ledelsespåtegning | side 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | side 4 |
| Ledelsesberetning | side 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | side 6 - 8 |
| Resultatopgørelse 1. januar 2022 til 31. december 2022 | side 9 |
| Balance pr. 31. december 2022 | side 10 - 11 |
| Noter | side 12 |

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendommen Kystvejen 1A ApS
Torvet 9
4600 Køge

CVR-nr.: 38 12 72 41
Stiftet: 24. oktober 2016
Hjemsted: Køge
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jeppe Nørregaard
Christian Klingenberg Beck

Revisor

SR Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Stensbjergvej 11, 2. sal
4600 Køge

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022 for Ejendommen Kystvejen 1A ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 21. marts 2023

Direktion:

Jeppe Nørregaard

Christian Klingenberg Beck

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendommen Kystvejen 1A ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Kystvejen 1A ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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 21. marts 2023

SR Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19 53 68 90

Per Riis

mne1167

Master i Skat

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Kystvejen 1A ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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 nettorealisation sværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> | Note |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------|
| | kr. | kr. | |
| Bruttofortjeneste/bruttotab | 1.105.910 | 1.266.207 | |
| Andre finansielle indtægter | 333.522 | 0 | |
| Finansielle omkostninger | <u>-274.849</u> | <u>-193.311</u> | |
| Resultat før skat | 1.164.583 | 1.072.896 | |
| Skat af årets resultat | <u>-259.490</u> | <u>-239.742</u> | 2 |
| Årets resultat | <u>905.093</u> | <u>833.154</u> | |
| Resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 700.000 | 0 | |
| Overført til næste år | <u>205.093</u> | <u>833.154</u> | |
| I alt | <u>905.093</u> | <u>833.154</u> | |

Balance pr. 31. december

Aktiver

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> | Note |
|---|---------------------------------|---------------------------------|------|
| | kr. | kr. | |
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsjendomme | 16.500.000 | 16.500.000 | |
| I alt | <u>16.500.000</u> | <u>16.500.000</u> | 3 |
| Anlægsaktiver i alt | <u>16.500.000</u> | <u>16.500.000</u> | |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 241.943 | 91.440 | |
| Andre tilgodehavender | 0 | 185.463 | |
| Periodeafgrænsningsposter | 7.402 | 0 | |
| I alt | <u>249.345</u> | <u>276.903</u> | |
| Likvide beholdninger | <u>135.172</u> | <u>623.433</u> | |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>384.517</u> | <u>900.336</u> | |
| Aktiver i alt | <u><u>16.884.517</u></u> | <u><u>17.400.336</u></u> | |

Balance pr. 31. december

Passiver

| | 2022 | 2021 | Note |
|---|-------------------|-------------------|------|
| | kr. | kr. | |
| Egenkapital | | | |
| Selskabskapital | 50.000 | 50.000 | |
| Overført resultat | 5.439.590 | 5.234.496 | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 700.000 | 0 | |
| Egenkapital i alt | 6.189.590 | 5.284.496 | |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 842.611 | 762.047 | |
| I alt | 842.611 | 762.047 | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 8.631.512 | 8.985.514 | 4 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | 0 | 814.750 | |
| I alt | 8.631.512 | 9.800.264 | |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 134.892 | 285.000 | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 88.104 | 34.426 | |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | 880.881 | 1.142.684 | |
| Skyldig selskabsskat | 116.927 | 91.419 | |
| I alt | 1.220.804 | 1.553.529 | |
| Gældsforpligtelser i alt | 9.852.316 | 11.353.793 | |
| Passiver i alt | 16.884.517 | 17.400.336 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | 5 |

Noter

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | kr. | kr. |
| Note 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0. | | |
| Note 2 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 178.926 | 159.419 |
| Regulering af udskudt skat | 80.564 | 80.564 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | <u>0</u> | <u>-241</u> |
| I alt | <u><u>259.490</u></u> | <u><u>239.742</u></u> |

Note 3 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning

Investeringsjendomme

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsjendom med kontor og butik beliggende i Strøby Egede. Ejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til skønnet dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, og der er fastsat et afkastkrav på 8%.

Note 4 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 8.055.543,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Note 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i selskabets ejendom med en bogført værdi på kr. 16.500.000,- tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 8.766.400,-.

Jeppe Nørregaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jeppe Nørregaard

Dirigent

På vegne af Ejendommen Kystvejen 1A ApS

ID: 5e29e7cf-d29e-4506-a764-3ab94f67e016

Tidspunkt for underskrift: 28-03-2023 kl.: 14:09:57

Underskrevet med MitID



Jeppe Nørregaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jeppe Nørregaard

Direktør

På vegne af Ejendommen Kystvejen 1A ApS

ID: 5e29e7cf-d29e-4506-a764-3ab94f67e016

Tidspunkt for underskrift: 28-03-2023 kl.: 14:09:57

Underskrevet med MitID



Christian Klingenberg Beck

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Direktør

På vegne af Ejendommen Kystvejen 1A ApS

ID: a547666e-80c4-490a-869b-d35b02faa7b0

Tidspunkt for underskrift: 03-04-2023 kl.: 08:18:20

Underskrevet med MitID



Per Riis

Navnet returneret af dansk NemID var:

Per Riis

Revisor

På vegne af SR Revision A/S

ID: 1143018405922

Tidspunkt for underskrift: 03-04-2023 kl.: 11:26:36

Underskrevet med NemID

NEM ID