

## **K/S STRANDVEJEN 8**

**c/o Vidar Ejendomme ApS  
Thomas Koppels Gade 30, 1.  
8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 13 50 82 91**

**Årsrapport for 2022  
(33. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den

*22/5-2023*

---

**Jeanette Juul Larsen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	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
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S STRANDVEJEN 8.

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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. maj 2023

### Direktion og komplementar

Direktør Knud Erik Juul Larsen Komplementar Dan - Kapital  
A/S

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S STRANDVEJEN 8 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 revisionen af årsregnskabet**

Vort 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Aarhus, den 15. maj 2023

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68

Sean Christensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne24773

Arne Kjær Jørgensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne703

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S STRANDVEJEN 8  
c/o Vidar Ejendomme ApS  
Thomas Koppels Gade 30, 1.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 13 50 82 91

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Regnskabsår: 33. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

**Direktion og komplementar** Knud Erik Juul Larsen  
Dan - Kapital A/S

**Revision** National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
Store Torv 5  
8000 Aarhus C

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i fast ejendom og investering i værdipapirer.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 2.013.582, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 25.880.390.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S STRANDVEJEN 8 for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i danske kroner.

### 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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Husleje indregnes således at den svarer til regnskabsperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og andre omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

### **Personaleomkostninger**

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### **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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån mv.

### **Skat af årets resultat**

Kommanditselskabet er ikke særskilt skattepligtigt, hvorfor der ikke er indregnet skatter i årsregnskabet.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdi beregnes på grundlag af en afkastbaseret model.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen (dagsværdi).

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### **Gældsforpligtelser**

Øvrige 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

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>295.282</b>	<b>289.618</b>
Nedskrivning af omsætningsaktiver		-139.950	0
Andre driftsomkostninger		-310	-17.697
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>155.022</b>	<b>271.921</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>255.022</b>	<b>271.921</b>
Finansielle indtægter		84.629	1.286.901
Finansielle omkostninger		-2.353.233	-211.281
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.013.582</b>	<b>1.347.541</b>
Overført resultat		-2.013.582	1.347.541
		<b>-2.013.582</b>	<b>1.347.541</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	<u>5.100.000</u>	<u>5.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>5.100.000</b></u>	<u><b>5.000.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.100.000</b></u>	<u><b>5.000.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.382	0
Andre tilgodehavender		47.684	202.022
Periodeafgrænsningsposter		<u>19.162</u>	<u>17.760</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>84.228</b></u>	<u><b>219.782</b></u>
Værdipapirer	2	<u>14.070.851</u>	<u>15.606.048</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>14.070.851</b></u>	<u><b>15.606.048</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>7.655.611</b></u>	<u><b>7.904.007</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>21.810.690</b></u>	<u><b>23.729.837</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>26.910.690</b></u>	<u><b>28.729.837</b></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		2.200.000	2.200.000
Overført resultat		23.680.390	25.693.972
<b>Egenkapital</b>		<b>25.880.390</b>	<b>27.893.972</b>
Andre hensættelser		566.914	361.595
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>566.914</b>	<b>361.595</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		44.287	47.607
Leverandører af varer og tjenesteydelser		154.260	180.572
Anden gæld		25.785	12.098
Deposita		239.054	233.993
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>463.386</b>	<b>474.270</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>463.386</b>	<b>474.270</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>26.910.690</b>	<b>28.729.837</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Antal ansatte	4		

## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	4.466.811
Kostpris 31. december 2022	4.466.811
Værdireguleringer 1. januar 2022	533.189
Årets værdireguleringer	100.000
Værdireguleringer 31. december 2022	633.189
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>5.100.000</u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Kommanditselskabets ejendom er en blandet butiks- og beboelsesejendom beliggende i en mindre jysk by.

Ejendommen er fuldt udlejet og er målt på grundlag af et afkast på ca. 8,2%.

Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med +/- 0,50% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. + 310 / - 275 i forhold til den målte dagsværdi.

### 2 Oplysning om dagsværdi

#### Værdipapirer

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
	<u>14.070.852</u>	<u>15.606.048</u>

I regnskabsåret 2022 er der urealiserede kursreguleringer kr. -2.302.832 på værdipapirer målt til dagsværdi.

## Noter

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret skadesløsbrev nominel kr. 1.200.000 samt ejerpantebrev nominel kr. 300.000 med pant i ejendom regnskabsmæssig værdi kr. 5.100.000.

Der er herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.

### 4 Antal ansatte

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
	<u>0</u>	<u>0</u>



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Knud Erik Juul Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Knud Erik Juul Larsen

Direktør

ID: 21a32365-7b41-4acc-9b3f-c308bc805c7a

Tidspunkt for underskrift: 17-05-2023 kl.: 11:31:00

Underskrevet med MitID



## Jeanette Juul-Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jeanette Juul Larsen

Komplementar

ID: be194f19-3b21-45d0-8929-b025e07891a5

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 12:19:42

Underskrevet med MitID



## Sean Christensen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Sean Christensen

Revisor

ID: 1059562645000

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 17-05-2023 kl.: 11:50:53

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Arne Kjær Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Arne Kjær Jørgensen

Revisor

ID: 53575210

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 22-05-2023 kl.: 07:52:05

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jeanette Juul-Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jeanette Juul Larsen

Dirigent

ID: be194f19-3b21-45d0-8929-b025e07891a5

Tidspunkt for underskrift: 22-05-2023 kl.: 08:37:38

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 4fc6d3MHsRP250016335

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signature. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secured that the signature is linked to precisely this document only. Proof for the originality and validity of signatures can always be found as legal evidence.

This document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in the PDF. The signature therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures with esignatur's solution. It is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).