

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal
8381 Tilst
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20

www.grantthornton.dk

K/S STRANDVEJEN 8

C/O Vidar Ejendomme ApS, Thomas Koppels Gade 30, 1., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 13 50 82 91

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

19/6-2024

Jeanette Juul Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S STRANDVEJEN 8.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 5. juni 2024

Direktion

Knud Erik Juul Larsen
Direktør

Komplementar
DAN-KAPITAL A/S

Jeanette Juul Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i K/S STRANDVEJEN 8

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S STRANDVEJEN 8 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers 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 revisoreres 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 virksomheden, 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.

Aarhus, den 5. juni 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Sean Mogens Christensen

registreret revisor
mne24773

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
Stiftet: 30. juni 1989
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Knud Erik Juul Larsen, Direktør

Komplementar

DAN-KAPITAL A/S

Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Agerøvej 31A, 2. sal
8381 Tilst

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 2.117 t.kr. mod -2.014 t.kr. sidste år.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S STRANDVEJEN 8 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden 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 virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste	214.424	294.972
Værdiregulering af investeringsejendomme	-65.000	100.000
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger.	0	-139.950
Driftsresultat	149.424	255.022
Andre finansielle indtægter	2.034.004	84.629
Øvrige finansielle omkostninger	-66.302	-2.353.233
Årets resultat	2.117.126	-2.013.582
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.117.126	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.013.582
Disponeret i alt	2.117.126	-2.013.582

Balance 31. december

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	5.035.000	5.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.035.000</u>	<u>5.100.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.035.000</u>	<u>5.100.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.532	17.382
Andre tilgodehavender	31.054	47.684
Periodeafgrænsningsposter	<u>20.396</u>	<u>19.162</u>
Tilgodehavender i alt	<u>72.982</u>	<u>84.228</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>15.005.344</u>	<u>14.070.851</u>
Værdipapirer i alt	<u>15.005.344</u>	<u>14.070.851</u>
Likvide beholdninger	<u>8.872.755</u>	<u>7.655.611</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>23.951.081</u>	<u>21.810.690</u>
Aktiver i alt	<u>28.986.081</u>	<u>26.910.690</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	2.200.000	2.200.000
Overført resultat	25.797.516	23.680.390
Egenkapital i alt	27.997.516	25.880.390
 Hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser	652.215	566.914
Hensatte forpligtelser i alt	652.215	566.914
 Gældsforpligtelser		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	262.996	283.341
Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.475	154.260
Anden gæld	30.879	25.785
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	336.350	463.386
Gældsforpligtelser i alt	336.350	463.386
 Passiver i alt	28.986.081	26.910.690

3 Oplysninger om dagsværdi**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	2.200.000	23.680.390	25.880.390
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.117.126	2.117.126
	2.200.000	25.797.516	27.997.516

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	4.466.811	4.466.811
Kostpris 31. december 2023	4.466.811	4.466.811
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	633.189	533.189
Årets regulering til dagsværdi	-65.000	100.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	568.189	633.189
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	5.035.000	5.100.000

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. 8,25%.

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.

3. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede obligationer kr.	Andre børsnoterede værdipapirer kr.	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2023	1.472.564	13.532.780	5.035.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	102.190	1.665.689	-65.000

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret skadesløsbreve på i alt 1.200 t.kr. samt ejerpantebreve på i alt 300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi udgør 5.035 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jeanette Juul Larsen

Komplementar

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

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-06-07 12:24:12 UTC



Knud Erik Juul Larsen

Direktør

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-06-19 06:32:29 UTC



Sean Mogens Christensen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Registreret revisor

Serienummer: 3bf7d422-f8b3-4a96-b54d-d2e7656fc6b6

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-06-19 06:49:46 UTC



Jeanette Juul Larsen

Dirigent

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-06-19 11:02:56 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>