

# Strandvejsboligerne ApS

Axel Gruhns Vej 10T, st.th, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 13 87 51 70

## Årsrapport 2020/21

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. december 2021

Dirigent:

.....  
Orla Dambo

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Strandvejsboligerne ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 21. december 2021  
Direktion:

.....  
Orla Dambo

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Strandvejsboligerne ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Strandvejsboligerne ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 21. december 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Klarskov Larsen  
statsaut. revisor  
mne32736

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Strandvejsboligerne ApS
Adresse, postnr., by	Axel Gruhns Vej 10T, st.th, 8270 Højbjerg
CVR-nr.	13 87 51 70
Stiftet	7. december 1989
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. oktober 2020 - 30. september 2021
Direktion	Orla Dambo
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er udvikling og salg af fast ejendom.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020/21 udviser et underskud på 2.130.895 kr. mod et overskud på 1.714.734 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på 7.144.781 kr. Selskabets investeringsejendomme forventes færdigbygget og endeligt afsluttet i starten af 2022 med henblik på udlejning.

Årets resultat er negativt påvirket af en dagsværdiregulering på -1.483.940 kr.

Selskabet har ikke været påvirket af Covid-19 i regnskabsåret.

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2020/21	2019/20
	<b>Bruttotab</b>	-387.470	-473.892
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.483.940	4.104.459
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-1.871.410	3.630.567
2	Finansielle omkostninger	-860.504	-1.432.157
	<b>Resultat før skat</b>	-2.731.914	2.198.410
	Skat af årets resultat	601.019	-483.676
	<b>Årets resultat</b>	-2.130.895	1.714.734
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-2.130.895	1.714.734
		-2.130.895	1.714.734

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Balance

Note	kr.	2020/21	2019/20
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
3	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	47.000.000	41.000.000
		<u>47.000.000</u>	<u>41.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>47.000.000</u>	<u>41.000.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	34.660	83.510
	Tilgodehavende selskabsskat	0	20.000
	Periodeafgrænsningsposter	0	18.994
		<u>34.660</u>	<u>122.504</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>0</u>	<u>2.764.299</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>34.660</u>	<u>2.886.803</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>47.034.660</u>	<u>43.886.803</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Selskabskapital	168.000	168.000
	Overført resultat	6.976.781	9.107.676
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>7.144.781</u>	<u>9.275.676</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	1.533.199	1.838.500
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>1.533.199</u>	<u>1.838.500</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	17.594.509	17.629.250
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.000	490.970
	Gæld til tilknyttede virksomheder	19.968.546	13.884.651
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	567.017	0
	Anden gæld	207.608	767.756
		<u>38.356.680</u>	<u>32.772.627</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>38.356.680</u>	<u>32.772.627</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>47.034.660</u>	<u>43.886.803</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
8 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2019	168.000	7.392.942	7.560.942
Overført via resultatdisponering	0	1.714.734	1.714.734
<b>Egenkapital 1. oktober 2020</b>	<b>168.000</b>	<b>9.107.676</b>	<b>9.275.676</b>
Overført via resultatdisponering	0	-2.130.895	-2.130.895
<b>Egenkapital 30. september 2021</b>	<b>168.000</b>	<b>6.976.781</b>	<b>7.144.781</b>



## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Strandvejsboligerne ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020/21 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

I resultatopgørelsen er ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til netto realisationsværdien.

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Noter

kr.	2020/21	2019/20
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	324.613	385.301
Andre finansielle omkostninger	535.891	1.046.856
	<u>860.504</u>	<u>1.432.157</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<b>Investeringsejendomme</b>
Kostpris 1. oktober 2020		26.745.018
Tilgange		8.348.028
Afgange		-864.084
Kostpris 30. september 2021		<u>34.228.962</u>
Opskrivninger 1. oktober 2020		14.254.982
Årets værdireguleringer		-1.483.944
Opskrivninger 30. september 2021		<u>12.771.038</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>		<u><u>47.000.000</u></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

### 4 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

#### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget under hensyntagen til at ejendommen er under ombygning/renovering samt forventninger til nettleje m.v., når ombygning og renoveringen er tilendebragt. Dagsværdien er således afhængig af de samlede investeringsomfang og fremtidige salgsprisniveau m.v.

#### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav, som vurderes til 3,05 % baseret på afkastkrav på tilsvarende lejligheder i området.

Den regnskabsmæssige værdi er således udtryk for ejendommens dagsværdi.

#### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 47.000 t.kr. pr. 30. september 2021. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 3.705 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.535 t.kr.

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Noter

#### 5 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Saldo primo	168.000	168.000	168.000	237.000	237.000
Kapitalnedsættelse	0	0	0	-69.000	0
	<u>168.000</u>	<u>168.000</u>	<u>168.000</u>	<u>168.000</u>	<u>237.000</u>

#### 6 Afledte finansielle instrumenter og oplysninger om dagsværdier

##### Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi, ultimo	47.000.000
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	-1.483.940
Dagsværdiniveau	3

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med administrationselskabet og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for bank og kreditforening, er der stillet pant nom. 19.000 t.kr. i virksomhedens investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 47.000 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.”

## Orla Dambo

### Direktion

På vegne af: Strandvejsboligerne ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-270129286375

IP: 2.106.xxx.xxx

2021-12-21 07:35:05 UTC

NEM ID 

## Orla Dambo

### Dirigent

På vegne af: Strandvejsboligerne ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-270129286375

IP: 2.106.xxx.xxx

2021-12-21 07:35:05 UTC

NEM ID 

## Morten Klarskov Larsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257778488

IP: 83.74.xxx.xxx

2021-12-21 09:44:45 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: J07FX-3TKL D-GJBLX-6EPBH-GMZES-XZLA1

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 tidsstemplet 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](mailto: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/validate>