

STRANDHUSET ApS

Martinsvej 8

1926 Frederiksberg C

(cvr. nr. 17 71 82 74)

Årsrapport for perioden

1. januar 2022 - 31. december 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,

den 21. juni 2023



Rolf Stuhr Petersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger:	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2-3
 Ledelsesberetning:	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022:	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2022 for **Strandhuset ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

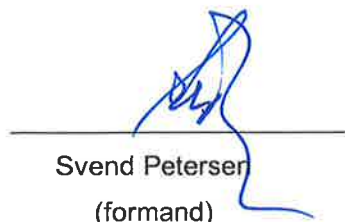
København, den 21. juni 2023

Direktion



Rolf Stuhr Petersen

Bestyrelse



Svend Petersen
(formand)



Rolf Stuhr Petersen



Bent Lindorf Andreasen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Strandhuset ApS ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Strandhuset ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang
(fortsat)

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.

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 21. juni 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

(cvr. nr. 34 20 89 36)

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32071

Selskabsoplysninger

Selskabets navn:	Strandhuset ApS Martinsvej 8 1926 Frederiksberg C CVR nr. nr.: 17 71 82 74 Hjemstedskommune: Frederiksberg
Direktion:	Rolf Stuhr Petersen
Bestyrelse:	Svend Petersen (formand) Rolf Stuhr Petersen Bent Lindorf Andreasen
Revisor:	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Koncernforhold:	Selskabets årsrapport indgår i det samlede koncernregnskab for City Apartment A/S CVR nr. 14 40 84 87 Hjemstedskommune: Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejerskab af underliggende datterselskaber.

Udviklingen i regnskabsåret

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt overskud på kr. 4.822.129.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Den forventede udvikling

Der forventes et tilfredsstillende resultat i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Strandhuset ApS er aflagt i overensstemmelse 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.

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.

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Resultat af kapitalandele

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat under posten "Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster samt kurstab vedr. værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 på egenkapitalen.

Selskabets er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder, men ikke findes i moderselskabet er følgende regnskabspraksis anvendt:

Investeringsejendomme:

- Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger. Dagsværdiregulering indregnes i den tilknyttede virksomheds resultat.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

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

(fortsat)

Værdipapirer

Aktiebeholdning er værdiansat til balancedagens kursværdi. Realiserede/urealiserede kursreguleringer indgår i posterne finansielle indtægter/omkostninger.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Egenkapital – udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytter indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 og for betalte acontoskatter.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Strandhuset ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

(fortsat)

Selskabsskat og udskudt skat (fortsat)

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Andre eksterne omkostninger	-50.307	-13.750
Bruttoresultat	-50.307	-13.750
2 Personaleomkostninger	0	0
Driftsresultat	-50.307	-13.750
3 Resultat tilknyttede virksomheder	4.947.214	11.232.924
Andre finansielle indtægter	134.300	16.875
4 Øvrige finansielle omkostninger	-205.865	-195.947
Resultat før skat	4.825.342	11.040.102
5 Skat af årets resultat	-3.213	-166.253
Årets resultat	<u>4.822.129</u>	<u>10.873.849</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.947.214	11.232.924
Overført til overført resultat	-125.085	-359.075
Disponeret i alt	<u>4.822.129</u>	<u>10.873.849</u>

Balance pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	Finansielle anlægsaktiver		
6	Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder	87.937.912	82.990.698
		<u>87.937.912</u>	<u>82.990.698</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>87.937.912</u>	<u>82.990.698</u>
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	Værdipapirer	<u>276.800</u>	<u>142.500</u>
	Likvide beholdninger	<u>634.872</u>	<u>663.248</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>911.672</u>	<u>805.748</u>
	Aktiver i alt	<u><u>88.849.584</u></u>	<u><u>83.796.446</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>Egenkapital</u>		
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	86.862.206	81.914.992
	Overført over/underskud	-6.031.628	-5.906.543
	Egenkapital i alt	81.030.578	76.208.449
	<u>Hensatte forpligtelser</u>		
7	Udskudt skat	2.422.366	2.494.632
	Hensatte forpligtelser i alt	2.422.366	2.494.632
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld tilknyttet virksomhed	5.274.855	5.029.596
	Selskabsskat	75.479	35.019
	Skyldige omkostninger	46.306	28.750
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.396.640	5.093.365
	Gældsforpligtelser i alt	5.396.640	5.093.365
	Passiver i alt	88.849.584	83.796.446
8	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	200.000	70.682.068	-5.547.468	65.334.600
Resultatandel	0	11.232.924	-359.075	10.873.849
Egenkapital 1. januar 2022	200.000	81.914.992	-5.906.543	76.208.449
Resultatandel	0	4.947.214	-125.085	4.822.129
	200.000	86.862.206	-6.031.628	81.030.578

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

	Finansielle aktier (Handelsbe- holdningen)
Dagsværdi 31.12.2022	276.800
Årets ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	134.300
Årets ændring af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0

Finansielle aktiver består af noterede aktier. For denne type investering gælder at dagsværdi ikke måles på baggrund af observationer på et aktivt marked, men på baggrund af oplysninger af individuelle vurderinger samt på baggrund af oplysninger fra selskaberne.

Dagsværdien af selskabets investering i noterede aktier baserer sig på modtagne årsrapporteringer.

2. Personale omkostninger

Selskabet har ikke i regnskabsperioden beskæftiget medarbejdere.

3. Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed

	Ejerandel	Årets resultat	Andel af egenkapital
Copenhagen City Apartment ApS	100%	4.676.439	72.382.436
Stockholmsgade 49 I/S	25%	270.775	15.555.476
		4.947.214	87.937.912

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2022	2021
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	201.490	190.415
Andre finansielle omkostninger	4.375	5.532
	205.865	195.947

5. Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst	75.479	35.019
Regulering udskudt skat	-72.266	131.234
	3.213	166.253

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Anskaffelsessum

Anskaffelsessum pr. 01.01.2022		1.075.706	1.075.706
Tilgang/afgang		0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.2022	15	1.075.706	1.075.706

Noter

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (Fortsat)	2022	2021
Opskrivning/nedskrivning		
Saldo pr. 01.01.2022	81.914.992	70.682.068
Årets resultat	4.947.214	11.232.924
	<u>86.862.206</u>	<u>81.914.992</u>
Bogført værdi pr. 31. december 2022	<u>87.937.912</u>	<u>82.990.698</u>
7. Hensættelse til udskudt skat		
Hensat udskudt skat pr. 01.01.2022	2.494.632	2.363.398
Forskydning i udskudt skat	-72.266	131.234
Hensat udskudt skat pr. 31.12.2022	<u>2.422.366</u>	<u>2.494.632</u>

8. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med City Apartment A/S som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelser overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for administrations-selskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatterne eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Tilknyttede virksomheder

I tilknyttede virksomheder indgår et interessentskab hvor selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige interessenter. Der er til realkreditinstitutter tinglyst pant på t/kr. 20.105 i interessentskabets investeringsejendom, med en bogført værdi på t/kr. 57.600.