



## Strandborg Bolig A/S

Skolebakken 7, kl.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 25580427

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.04.2022

---

**Erik Wihlborg**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Strandborg Bolig A/S

Skolebakken 7, kl.

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 25580427

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Morten Bondo Christensen, formand

Palle Steen Carlsson

Erik Wihlborg

Jens Jarl Gorridsen

Jakob Damm-Jakobsen

## Direktion

Erik Wihlborg, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Strandborg Bolig A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30.04.2022

## Direktion

**Erik Wihlborg**

direktør

## Bestyrelse

**Morten Bondo Christensen**

formand

**Palle Steen Carlsson**

**Erik Wihlborg**

**Jens Jarl Gorridsen**

**Jakob Damm-Jakobsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Strandborg Bolig A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Strandborg Bolig A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 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 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.

Aarhus, den 30.04.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Steen Andersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27730

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten i selskabet er at drive og udvikle ejendommen, Strandborg, 8000 Aarhus C.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastningskrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>976.024</b>	<b>776.115</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(4.601)	137.055
<b>Driftsresultat</b>		<b>971.423</b>	<b>913.170</b>
Andre finansielle omkostninger		(467.640)	(456.382)
<b>Resultat før skat</b>		<b>503.783</b>	<b>456.788</b>
Skat af årets resultat	1	(338.243)	101.000
<b>Årets resultat</b>		<b>165.540</b>	<b>557.788</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		3.150.000	0
Overført resultat		(2.984.460)	557.788
<b>Resultatdisponering</b>		<b>165.540</b>	<b>557.788</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		31.700.000	30.500.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>31.700.000</b>	<b>30.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.700.000</b>	<b>30.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	43.639
Andre tilgodehavender		27.139	39.900
Periodeafgrænsningsposter		15.926	9.209
<b>Tilgodehavender</b>		<b>43.065</b>	<b>92.748</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>692.672</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>735.737</b>	<b>92.748</b>
<b>Aktiver</b>		<b>32.435.737</b>	<b>30.592.748</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		5.800.000	5.800.000
Overført overskud eller underskud		358.650	3.343.110
<b>Egenkapital</b>		<b>6.158.650</b>	<b>9.143.110</b>
Udskudt skat		3.754.000	3.457.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.754.000</b>	<b>3.457.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		21.477.785	15.137.670
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>21.477.785</b>	<b>15.137.670</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	344.254	338.847
Bankgæld		0	1.881.862
Deposita		408.251	340.653
Modtagne forudbetalinger fra kunder		183.665	59.816
Leverandører af varer og tjenesteydelser		69.869	190.699
Skyldig skat		17.246	0
Anden gæld		22.017	43.091
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.045.302</b>	<b>2.854.968</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>22.523.087</b>	<b>17.992.638</b>
<b>Passiver</b>		<b>32.435.737</b>	<b>30.592.748</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.800.000	3.343.110	0	9.143.110
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(3.150.000)	(3.150.000)
Årets resultat	0	(2.984.460)	3.150.000	165.540
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.800.000</b>	<b>358.650</b>	<b>0</b>	<b>6.158.650</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	19.246	0
Ændring af udskudt skat	297.000	(101.000)
Regulering vedrørende tidligere år	21.997	0
	<b>338.243</b>	<b>(101.000)</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	14.234.558
Tilgange	1.204.601
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>15.439.159</b>
Opskrivninger primo	16.265.442
Årets opskrivninger	(4.601)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>16.260.841</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>31.700.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet udgør mellem 3,75% pr. 31.12.2021 i lighed med sidste år. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 3,7 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge værdien med 4,8 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 1.166 t.kr. Selskabets investeringsejendomme er udlejningsejendomme på samlet 1.039 m<sup>2</sup>, der primært består af beboelsesudlejning. Ejendommene er beliggende i Aarhus.

Der har i regnskabsåret været tomgang i mindre omfang for enkelte lejemål i ejendommene i forbindelse med fra- og indflytning. Den fastsatte værdi på 31.600 t.kr. svarer til en m<sup>2</sup>-pris på 30,4 t.kr.

### 3 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2021 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	344.254	338.847	21.477.785	13.361.890
	<b>344.254</b>	<b>338.847</b>	<b>21.477.785</b>	<b>13.361.890</b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 31.600 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning til private og erhverv. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte

skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.