



**Ejendomsselskabet  
Strandpromenaden Horsens ApS**

Papirfabrikken 26, st. tv  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 28670079

**Årsrapport 2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
31.05.2023

---

**Daniel Høj**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Strandpromenaden Horsens ApS

Papirfabrikken 26, st. tv

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 28670079

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Daniel Høj, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Ejendomsselskabet Strandpromenaden Horsens ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31.05.2023

**Direktion**

**Daniel Høj**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Strandpromenaden Horsens ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Strandpromenaden Horsens ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 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.

Silkeborg, den 31.05.2023

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Bo Blaabjerg Odgaard**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32122

#### **Nicolaj Haarup**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46613

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er opførelse af 38 lejligheder og rækkehuse til udlejning. Selskabet ejer og driver herudover et tilhørende eksisterende garageanlæg.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har til hensigt at udvikle og opføre 26 lejligheder i etagebyggeri samt 12 rækkehuse i 2 plan.

I regnskabsåret har projektet været under udvikling og blevet projekteret. Projektet har opnået byggetilladelse, og ledelsen forventer, at byggeriet påbegyndes medio 2023. Byggeriet forventes at løbe ind i 2024, før ejendommene ibrugtages og udlejes. Herefter forventes løbende positivt resultat.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(12.149)</b>	<b>(147.719)</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(10.826)	(75.268)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>(22.975)</b>	<b>(222.987)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	3.462.834
<b>Resultat før skat</b>		<b>(22.975)</b>	<b>3.239.847</b>
Skat af årets resultat	2	4.095	(210.180)
<b>Årets resultat</b>		<b>(18.880)</b>	<b>3.029.667</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(18.880)	3.029.667
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(18.880)</b>	<b>3.029.667</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		13.184.741	10.209.500
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>13.184.741</b>	<b>10.209.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.184.741</b>	<b>10.209.500</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	3.368.799
Andre tilgodehavender		15.348	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	47.915
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.348</b>	<b>3.416.714</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>534.110</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>549.458</b>	<b>3.416.714</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.734.199</b>	<b>13.626.214</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		7.662.338	7.681.218
<b>Egenkapital</b>		<b>7.787.338</b>	<b>7.806.218</b>
Udskudt skat		254.000	258.095
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>254.000</b>	<b>258.095</b>
Anden gæld		4.745.964	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>4.745.964</b>	<b>0</b>
Bankgæld		0	2.486.607
Deposita		4.215	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.600	3.075.294
Gæld til tilknyttede virksomheder		917.082	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>946.897</b>	<b>5.561.901</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.692.861</b>	<b>5.561.901</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.734.199</b>	<b>13.626.214</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	7.681.218	7.806.218
Årets resultat	0	(18.880)	(18.880)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>7.662.338</b>	<b>7.787.338</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	10.826	75.268
	<b>10.826</b>	<b>75.268</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	0	(47.915)
Ændring af udskudt skat	(4.095)	258.095
	<b>(4.095)</b>	<b>210.180</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	9.266.944
Tilgange	2.975.241
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.242.185</b>
Dagsværdireguleringer primo	942.556
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>942.556</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.184.741</b>
Årets indregnede renter	717.434

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er baseret på en forventet handel mellem uafhængige parter opgjort ud fra en aftalt pris på byggeretter, da ejendommen pr. 31 december 2022 ikke er færdigopført. For projektet er der ca. 2.550 byggeretsmeter, som er indregnet til 5.170 kr. pr. byggeretsmeter. En ændring på 500 kr. pr. byggeretsmeter vil hhv. forøge / reducere værdien af ejendommen med i alt 1.275 t.kr.

Ejendommen vil bestå af boligudlejning ved færdiggørelse. Ejendommene er beliggende i Horsens.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2022 kr.</b>
Anden gæld	4.745.964
	<b>4.745.964</b>

Langfristede forpligtelser til forfald efter 5 år er 0 kr.

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ejendomsselskabet Strandpromenaden Horsens Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for anden gæld er der stillet sikkerhed i ejendommen ved udstedelse af ejerpantebreve på nom. 55.000 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme udgør 13.185 t.kr. pr. 31.12.2022.

Derudover er der etableret virksomhedspant på 1 mio.kr. med sikkerhed i lagre af råvarer, simple fordringer og driftsmateriel. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 15 t.kr. pr. 31.12.2022.

# 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, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter, som består af huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv. 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 renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **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**

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendommene er under opførelse. Derfor måles de pr. 31.12.2022 til en estimeret pris pr. byggeretsmeter.

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.

#### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**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.

**Andre finansielle forpligtelser**

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