

**Ejendomsselskabet Strandpromenaden Horsens ApS**  
Papirfabrikken 26, st, tv, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 28 67 00 79

**Årsrapport**

**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024.

---

Tobias Valbæk  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

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

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Ejendomsselskabet Strandpromenaden Horsens ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 28. juni 2024

**Direktion**

Daniel Høj

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Strandpromenaden Horsens ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Strandpromenaden Horsens ApS 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 revisorer 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 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.

## 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.

Ikast, den 28. juni 2024

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Jesper Majkjær Ramlov  
statsautoriseret revisor  
mne50559

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Strandpromenaden Horsens ApS Papirfabrikken 26, st, tv 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 28 67 00 79
	Stiftet: 9. november 2006
	Hjemsted: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Daniel Høj
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit A/S, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V
<b>Modervirksomhed</b>	Ejendomsselskabet Strandpromenaden Horsens Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -289 t.kr. mod -12 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -274 t.kr. mod -19 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

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

Selskabet er i 2023 påbegyndt opførelse af de 12 rækkehuse i to plan samt 26 lejligheder. Opførelse af de 12 rækkehuse i to plan er afsluttet i maj 2024, hvorefter salgs- og udlejningsproces er opstartet. Byggeriet af de 26 lejligheder forventes afsluttet ultimo 2024, hvorefter disse skal udlejes. Der forventes herefter årlige positive resultater.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Strandpromenaden Horsens ApS 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 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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendommene er under opførelse. Derfor måles de til en estimeret pris pr. byggeretsmeter på balancedagen.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 Ejendomsselskabet Strandpromenaden Horsens ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-289.225</b>	<b>-12.149</b>
Andre finansielle indtægter	13.175	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-73.670</u>	<u>-10.826</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-349.720</b>	<b>-22.975</b>
2 Skat af årets resultat	<u>76.000</u>	<u>4.095</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-273.720</u></b>	<b><u>-18.880</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-273.720</u>	<u>-18.880</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-273.720</u></b>	<b><u>-18.880</u></b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>35.776.934</u>	<u>13.184.741</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.776.934</u>	<u>13.184.741</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>35.776.934</u></b>	<b><u>13.184.741</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>15.348</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>15.348</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.296.150</u>	<u>534.110</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.296.150</u></b>	<b><u>549.458</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>40.073.084</u></b>	<b><u>13.734.199</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2023	2022
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	7.388.618	7.662.338
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>7.513.618</u></b>	<b><u>7.787.338</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	178.000	254.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>178.000</u></b>	<b><u>254.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.170.637	25.600
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.936.871	917.082
4	Anden gæld	23.273.958	4.750.179
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>32.381.466</u>	<u>5.692.861</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>32.381.466</u></b>	<b><u>5.692.861</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>40.073.084</u></b>	<b><u>13.734.199</u></b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	7.681.218	7.806.218
Årets overførte overskud eller underskud	0	-18.880	-18.880
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	7.662.338	7.787.338
Årets overførte overskud eller underskud	0	-273.720	-273.720
	<b>125.000</b>	<b>7.388.618</b>	<b>7.513.618</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	69.559	0
Andre finansielle omkostninger	4.111	10.826
	<u><b>73.670</b></u>	<u><b>10.826</b></u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-76.000	-4.095
	<u><b>-76.000</b></u>	<u><b>-4.095</b></u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	12.242.185	9.266.944
Tilgang i årets løb	22.592.193	2.975.241
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u><b>34.834.378</b></u>	<u><b>12.242.185</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	942.556	942.556
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<u><b>942.556</b></u>	<u><b>942.556</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><b>35.776.934</b></u>	<u><b>13.184.741</b></u>

Selskabets investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Da der er tale om igangværende opførelse er det ikke muligt at opgøre en dagsværdi ud fra dagsværdihierarkiets niveau 1-3 er ejendommen pr. 31. december 2023 indregnet til kostpris.

## 4. Anden gæld

Af selskabets anden gæld udgør 23.273.958 kr. (4.745.964 kr. i 2022) gæld til tredjemand til finansiering af opførelse af investeringsejendom. Alt gæld skal jf. aftale indfries ultimo 2024 og er derfor indregnet som kort gæld (0 kr. i 2022). Ingen gæld med forfald efter 5 år (0 kr. i 2022).

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>5. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 31. december 2023		<u>35.776.934</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>0</u>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 65.000 t.kr. til sikkerhed for anden gæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående ejendomme.

Til sikkerhed for anden gæld, har selskabet stillet virksomhedspant på nominelt 1.000 t.kr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

	<u>t.kr.</u>
Varebeholdninger	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0

## 7. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskabet Strandpromenaden Horsens Holding ApS, CVR-nr. 42918504, som er administrationsselskab 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 nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

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



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Daniel Høj

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Daniel Høj

Direktør

ID: dfe24e13-141d-4821-a395-4e1a845307b3

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 21:37:34

Underskrevet med MitID



## Jesper Majkjær Ramlov

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Majkjær Ramlov

Revisor

ID: e2e725c4-69ff-4580-bd57-ad7e7d7edeb9

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2024 kl.: 12:01:04

Underskrevet med MitID



## Tobias Valbæk

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tobias Valbæk Sørensen

Dirigent

ID: 902dad27-05e7-478a-834d-59c900cb09d5

Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 14:04:01

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 682de6QSSxRy251909717

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).