

Strandbakke Ejendomme ApS

Bredgade 23C
4000 Roskilde

CVR-nr. 29397759

Årsrapport 2021

1. januar 2021 - 31. december 2021

Fremlagt og godkendt på ordinær
generalforsamling, den 13. juni 2022

Claus Thorsgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Resultatdisponering	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Strandbakke Ejendomme ApS

Bredgade 23C

4000 Roskilde

CVR-nr.: 29397759

Direktion

Mette Thorsgaard

Revisor

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Buddingevej 312

2860 Søborg

CVR-nr. 19263096

Søren Moesgaard, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er drive virksomhed med handel og service, herunder ejendomshandel og ejendomsudlejning, samt efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 175.792 mod DKK 236.988 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 1.885.239.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Strandbakke Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Jeg skal endvidere erklære, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 10. juni 2022

I direktionen

Mette Thorsgaard
Direktør

Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

Til direktionen i Strandbakke Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Strandbakke Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 10. juni 2022

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

Søren Moesgaard

Statsautoriseret revisor

mne32178

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning. Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjenester og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Realiserede fortjenester og tab opgøres som salgssummen for den afhændede ejendom fratrukket omkostninger i forbindelse med salget og fratrukket den seneste indregnede dagsværdi af ejendommen.

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakurstab, realiserede og urealiserede tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortiserede renter af leasingforpligtelser, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører en investeringsejendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Investerings ejendomme er optaget ud fra et afkastsats på 4,25 % på bolig og 7,5 % på erhverv.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investerings ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investerings ejendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Passiver

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Strandbakke ApS som administrations selskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatte lovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Bruttofortjeneste		210.391	241.444
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		50.000	100.000
Resultat af primær drift		260.391	341.444
Finansielle indtægter	1	8.235	2.832
Finansielle omkostninger		-43.148	-40.445
Resultat før skat		225.478	303.831
Skat af årets resultat	2	-49.686	-66.843
Årets resultat		175.792	236.988

Resultatdisponering

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	175.792	236.988
Årets resultat	175.792	236.988

Aktiver

	Note	31-12-2021	31-12-2020
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	4	4.250.000	4.200.000
Materielle anlægsaktiver	3	4.250.000	4.200.000
Anlægsaktiver		4.250.000	4.200.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		169.814	207.766
Andre tilgodehavender		0	6.869
Tilgodehavender		169.814	214.635
Likvide beholdninger		407.221	361.043
Omsætningsaktiver		577.035	575.678
Aktiver i alt		4.827.035	4.775.678

Passiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		1.759.239	1.583.447
Egenkapital		<u>1.885.239</u>	<u>1.709.447</u>
Hensættelser til udskudt skat	2	192.169	181.418
Hensatte forpligtelser		<u>192.169</u>	<u>181.418</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.053.968	2.113.424
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.053.968</u>	<u>2.113.424</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		60.564	59.154
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.124	12.800
Deposita		158.346	157.469
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		380.551	426.844
Skyldigt sambeskatningsbidrag	2	38.935	46.187
Anden gæld		43.139	68.935
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>695.659</u>	<u>771.389</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.749.627</u>	<u>2.884.813</u>
Passiver i alt		<u>4.827.035</u>	<u>4.775.678</u>
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2020	126.000	1.346.459	1.472.459
Overført via resultatdisponeringen		236.988	236.988
Egenkapital pr. 1. januar 2021	126.000	1.583.447	1.709.447
Overført via resultatdisponeringen		175.792	175.792
Egenkapital pr. 31. december 2021	126.000	1.759.239	1.885.239

Noter

1. Finansielle indtægter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.235	2.832
I alt	<u>8.235</u>	<u>2.832</u>

2. Skat af årets resultat

	<u>Sambe- skatnings- bidrag</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Skat af årets resultat</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2021	46.187	181.418		
Betalt vedrørende tidligere år	-46.187			
Skat af årets resultat	38.935	10.751	49.686	66.843
Skyldig pr. 31. december 2021	<u>38.935</u>	<u>192.169</u>		
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen			<u>49.686</u>	<u>66.843</u>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Hensatte forpligtelser		192.169		
Kortfristede gældsforpligtelser	38.935			
I alt	<u>38.935</u>	<u>192.169</u>		

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Investe- ringsejen- domme</u>	<u>I alt</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2021	3.309.064	3.309.064	3.309.064
Kostpris pr. 31. december 2021	<u>3.309.064</u>	<u>3.309.064</u>	<u>3.309.064</u>
Opskrivninger pr. 1. januar 2021	890.936	890.936	790.936
Årets opskrivninger	50.000	50.000	100.000
Opskrivninger pr. 31. december 2021	<u>940.936</u>	<u>940.936</u>	<u>890.936</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021	<u>4.250.000</u>	<u>4.250.000</u>	<u>4.200.000</u>

Noter, fortsat

4. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetteret drift. Nettolejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunkt, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje. De væsentligste forudsætninger omfatter:

Erhvervs- og boligejendom:

		Roskilde
Nettolejeindtægter opgjort til markedsleje	DKK	240.000
Afkastkrav	I procent	4,25-7,50%
Tomgang	I procent	5%
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	50.000
Dagsværdi pr. 31-12-2021	DKK	4.250.000

5. Langfristede forpligtelser

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	2.114.532	2.172.578
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.114.532</u>	<u>2.172.578</u>
Gæld til realkreditinstitutter	60.564	59.154
Kortfristet del af langfristet gæld (afdrag inden for et år)	<u>60.564</u>	<u>59.154</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.843.819	1.871.893
Gæld, der forfalder efter fem år	<u>1.843.819</u>	<u>1.871.893</u>

6. Eventualforpligtelser

Strandbakke Ejendomme ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Strandbakke ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mette Thorsgaard

Direktør

Serienummer: 304dd431-9978-44fa-af34-a56b12afb365

IP: 80.210.xxx.xxx

2022-06-15 09:33:53 UTC



Søren Moesgaard

Godkendt revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1277196183570

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-06-15 09:36:04 UTC



Claus Thorsgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-808488395451

IP: 80.210.xxx.xxx

2022-06-16 05:38:30 UTC



Penneo dokumentnøgle: UZCVM-PIZEZ-XSKMK-Y5QMO-XT28E-6MSAB

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>. 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>