

Strandbakke Ejendomme ApS

Bredgade 23C
4000 Roskilde

CVR-nr. 29397759

Årsrapport 2020

1. januar 2020 - 31. december 2020

Fremlagt og godkendt på ordinær generalforsamling,
den 12. april 2021

Mette 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 236.988 mod DKK 239.221 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 1.709.447.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer at næste års resultat er på niveau med dette års resultat.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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 7. april 2021

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 2020 - 31. december 2020 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 FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 7. april 2021

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.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "Nettoomsætning" samt "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes produktionskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning reduceret med forudbetalinger, og med tillæg af igangværende arbejder målt til salgsværdi. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter:

- Lokaleomkostninger
- 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

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.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Passiver

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. 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 nettorealisationsværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Strandbakke ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabskattelovens 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.

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 låneoptagelsestidspunktet 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

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste		241.444	269.433
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	100.000
Resultat af primær drift		341.444	369.433
Finansielle indtægter	1	2.832	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-40.445	-62.738
Resultat før skat		303.831	306.695
Skat af årets resultat	3	-66.843	-67.474
Årets resultat		236.988	239.221

Resultatdisponering

	2020 DKK	2019 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	236.988	239.221
Årets resultat	236.988	239.221

Aktiver

	Note	31-12-2020	31-12-2019
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	5	4.200.000	4.100.000
Materielle anlægsaktiver	4, 7	4.200.000	4.100.000
Anlægsaktiver		4.200.000	4.100.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		207.766	0
Andre tilgodehavender		6.869	151
Tilgodehavender		214.635	151
Likvide beholdninger		361.043	504.164
Omsætningsaktiver		575.678	504.315
Aktiver i alt		4.775.678	4.604.315

Passiver

	Note	31-12-2020 DKK	31-12-2019 DKK
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		1.583.447	1.346.459
Egenkapital		1.709.447	1.472.459
Hensættelser til udskudt skat	3	181.418	160.760
Hensatte forpligtelser		181.418	160.760
Gæld til realkreditinstitutter		2.113.424	2.145.925
Langfristede gældsforpligtelser	6	2.113.424	2.145.925
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		59.154	88.064
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.800	13.758
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	91.392
Selskabsskat	3	0	3.676
Skyldigt sambeskatningsbidrag	3	46.187	0
Anden gæld		653.248	628.281
Kortfristede gældsforpligtelser		771.389	825.171
Gældsforpligtelser		2.884.813	2.971.096
Passiver i alt		4.775.678	4.604.315
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualforpligtelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2019	126.000	1.107.238	1.233.238
Overført via resultatdisponeringen		239.221	239.221
Egenkapital pr. 1. januar 2020	126.000	1.346.459	1.472.459
Overført via resultatdisponeringen		236.988	236.988
Egenkapital pr. 31. december 2020	126.000	1.583.447	1.709.447

Noter

1. Finansielle indtægter

	2020	2019
	DKK	DKK
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.832	0
I alt	2.832	0

2. Finansielle omkostninger

	2020	2019
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	3.846
Øvrige finansielle omkostninger	40.445	58.892
I alt	40.445	62.738

3. Skat af årets resultat

	Sambe- skatnings- bidrag	Udskudt skat	Skat af årets resul- tat	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2020	3.674	160.762		
Betalt vedrørende tidligere år	-3.674			
Skat af årets resultat	46.187	20.656	66.843	67.474
Skyldig pr. 31. december 2020	46.187	181.418		
Skat af årets resultat			66.843	67.474

Som er indregnet således i balancen:

Hensatte forpligtelser		181.418	
Kortfristede gældsforpligtelser	46.187		
I alt	46.187	181.418	

Noter

4. Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejen- domme	I alt	2019
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2020	3.309.064	3.309.064	3.309.064
Kostpris pr. 31. december 2020	3.309.064	3.309.064	3.309.064
Opskrivninger pr. 1. januar 2020	790.936	790.936	690.936
Årets opskrivninger	100.000	100.000	100.000
Opskrivninger pr. 31. december 2020	890.936	890.936	790.936
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020	4.200.000	4.200.000	4.100.000

5. 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 tidspunktet, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje. De væsentligste forudsætninger omfatter:

Erhvervs- og boligejendom:

		Roskilde
Afkastkrav	<i>I procent</i>	4,25-7,40%
Tomgang	<i>I procent</i>	5%
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	100.000
Dagsværdi pr. 31-12-2020	DKK	4.200.000

Noter

6. Langfristede forpligtelser

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	<small>DKK</small>	<small>DKK</small>
Gæld til realkreditinstitutter	2.172.578	2.233.989
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.172.578</u>	<u>2.233.989</u>
Gæld til realkreditinstitutter	59.154	88.064
Kortfristet del af langfristet gæld (afdrag inden for et år)	<u>59.154</u>	<u>88.064</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.871.893	1.581.293
Gæld, der forfalder efter fem år	<u>1.871.893</u>	<u>1.581.293</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2020</u>	
	<u>Nominal værdi af sikkerhedsstillelsen/gæld</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed</u>
	<small>DKK</small>	<small>DKK</small>
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.	2.648.000	4.200.000

8. 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: PID:9208-2002-2-162367829569

IP: 213.32.xxx.xxx

2021-04-14 10:06:10Z

NEM ID 

Søren Moesgaard

Godkendt revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1277196183570

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-04-14 11:05:39Z

NEM ID 

Mette Thorsgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-162367829569

IP: 80.210.xxx.xxx

2021-04-16 14:52:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XDBSF-6BEH3-T5O35-BYTBP-KAFUF-EE3Z7

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>