

---

# ***Strandpromenaden A/S***

Marselis Tværvej 4, 1., 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 30 91 05 91

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 4 /5 2022

Christian Jul Madsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Strandpromenaden A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 4. maj 2022

## Direktion

Martin Busk

## Bestyrelse

Peter Bohnsen  
formand

Kaj Atzen  
næstformand

Philip Torkild Foss

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Strandpromenaden A/S

## Konklusion

Det er vores 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 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Strandpromenaden A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 4. maj 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Christian Roding  
statsautoriseret revisor  
mne33714

Steffen Damsgaard Sørensen  
statsautoriseret revisor  
mne35804

# Selskabsoplysninger

|                   |                                                                                                                                                                       |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>  | Strandpromenaden A/S<br>Marselis Tværvej 4, 1.<br>8000 Aarhus C<br><br>CVR-nr.: 30 91 05 91<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Hjemstedskommune: Aarhus |
| <b>Bestyrelse</b> | Peter Bohnsen, formand<br>Kaj Atzen<br>Philip Torkild Foss                                                                                                            |
| <b>Direktion</b>  | Martin Busk                                                                                                                                                           |
| <b>Revision</b>   | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Nobelparken<br>Jens Chr. Skous Vej 1<br>8000 Aarhus C                                           |

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                                   | Note | 2021<br>TDKK  | 2020<br>TDKK |
|---------------------------------------------------|------|---------------|--------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |      | <b>-2.341</b> | <b>1.071</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | -31           | -32          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>-2.372</b> | <b>1.039</b> |
| Finansielle omkostninger                          | 3    | -392          | -269         |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>-2.764</b> | <b>770</b>   |
| Skat af årets resultat                            | 4    | 608           | 1.072        |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>-2.156</b> | <b>1.842</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                               |  |               |              |
|-------------------------------|--|---------------|--------------|
| Betalt ekstraordinært udbytte |  | 0             | 25.576       |
| Overført resultat             |  | -2.156        | -23.734      |
|                               |  | <b>-2.156</b> | <b>1.842</b> |



## Balance 31. december

### Aktiver

|                                             | Note | 2021<br>TDKK  | 2020<br>TDKK  |
|---------------------------------------------|------|---------------|---------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     |      | 0             | 31            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | 5    | <b>0</b>      | <b>31</b>     |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>0</b>      | <b>31</b>     |
| <b>Handelsejendomme</b>                     |      | <b>0</b>      | <b>7.168</b>  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 11            | 11            |
| Andre tilgodehavender                       |      | 20.071        | 19.995        |
| Udskudt skatteaktiv                         |      | 1.680         | 1.072         |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>21.762</b> | <b>21.078</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>31.963</b> | <b>25.623</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>53.725</b> | <b>53.869</b> |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>53.725</b> | <b>53.900</b> |

# Balance 31. december

## Passiver

|                                                   | Note | 2021<br>TDKK  | 2020<br>TDKK  |
|---------------------------------------------------|------|---------------|---------------|
| Selskabskapital                                   |      | 1.000         | 1.000         |
| Overført resultat                                 |      | 15.459        | 17.615        |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>16.459</b> | <b>18.615</b> |
| Kreditinstitutter                                 |      | 0             | 3             |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 29.161        | 29.195        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 0             | 33            |
| Anden gæld                                        |      | 8.105         | 6.054         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>37.266</b> | <b>35.285</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>37.266</b> | <b>35.285</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>53.725</b> | <b>53.900</b> |
| Usædvanlige forhold                               | 1    |               |               |
| Væsentligste aktiviteter                          | 2    |               |               |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6    |               |               |
| Nærtstående parter                                | 7    |               |               |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 8    |               |               |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | <u>Selskabskapital</u><br>TDKK | <u>Overført<br/>resultat</u><br>TDKK | <u>I alt</u><br>TDKK |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. januar           | 1.000                          | 17.615                               | 18.615               |
| Årets resultat                  | 0                              | -2.156                               | -2.156               |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>1.000</b>                   | <b>15.459</b>                        | <b>16.459</b>        |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usædvanlige forhold

Det er ledelsens vurdering, at udbruddet af Covid-19 ikke har påvirket og ikke forventes at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

## 2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsudvikling, herunder køb og salg af fast ejendom.

|                                            | 2021<br>TDKK | 2020<br>TDKK |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>          |              |              |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 0            | 33           |
| Andre finansielle omkostninger             | 392          | 236          |
|                                            | <b>392</b>   | <b>269</b>   |

## 4 Skat af årets resultat

|                     |             |               |
|---------------------|-------------|---------------|
| Årets aktuelle skat | 0           | 0             |
| Årets udskudte skat | -608        | -1.072        |
|                     | <b>-608</b> | <b>-1.072</b> |

## 5 Materielle anlægsaktiver

|                                           | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar<br>TDKK |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Kostpris 1. januar                        | 93                                                    |
| Kostpris 31. december                     | 93                                                    |
| Ned- og afskrivninger 1. januar           | 62                                                    |
| Årets afskrivninger                       | 31                                                    |
| Ned- og afskrivninger 31. december        | 93                                                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>0</b>                                              |
| Afskrives over                            | 3 år                                                  |

# Noter til årsregnskabet

|                                                                                                                                                                                                    | 2021<br>TDKK | 2020<br>TDKK |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>                                                                                                                                         |              |              |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>                                                                                                                                                                 |              |              |
| Der er ingen sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2021, udover det der fremgår af kautions- og garantiforpligtelser nedenfor.                                                                     |              |              |
| <b>Eventualaktiver</b>                                                                                                                                                                             |              |              |
| Selskabet har skatteaktiv pr. 31. december 2021 på TDKK 2.606 (31. december 2020: TDKK 1.998). Heraf er TDKK 1.680 indregnet i balancen (31. december 2020: TDKK 1.072).                           |              |              |
| <b>Kautions- og garantiforpligtelser</b>                                                                                                                                                           |              |              |
| Selskabet har pr. 31. december 2021 afgivet garantier i forbindelse med køb/salg og opførsel af fast ejendom. Til sikkerhed herfor er deponeret likvider for TDKK:                                 | 24.514       | 24.561       |
| <b>Andre eventualforpligtelser</b>                                                                                                                                                                 |              |              |
| I forbindelse med selskabets salg af lejligheder indgår deponeringskonti i virksomhedens likvide beholdninger på i alt TDKK:                                                                       | 389          | 389          |
| Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Koncernens selskaber hæfter endvidere for kildeskatter i form af udbytteskat, royaltysskat og renteskat. |              |              |
| Selskabet er involveret i enkelte tvister. Disse forventes ikke at få væsentlig påvirkning på selskabets finansielle stilling.                                                                     |              |              |

## 7 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

| Navn       | Hjemsted |
|------------|----------|
| Bricks A/S | Aarhus   |

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Strandpromenaden A/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ejendomme samt udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration m.v.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbunde virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                      3 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Handelsejendomme

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommenes opførelse, ombygning og/eller reovering.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som varebeholdninger. Handelsejendomme nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

En handelsejendom kan reklassificeres til investeringsejendomme, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i væsentligt omfang undergår opførelse, ombygning og/eller reovering. Overførelse fra handelsejendom til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførselsdagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.