

EJENDOMSSELSKABET STRANDEN ApS

Dorpha Alle 9,

2630 Taastrup

CVR-nr. 31265371

Årsrapport 2022/23

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 8. april 2024



Brian Hovmand
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for EJENDOMSELSKABET STRANDEN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 8. april 2024

Direktion

Brian Hovmand
Adm. direktør



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET STRANDEN ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET STRANDEN ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 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 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Greve, den 8. april 2024

Carl Erik Jacobsen

CVR-nr. 26326931

Carl Erik Jacobsen

Godkendt revisor

mne551



Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSELSKABET STRANDEN ApS Dorphs Alle 9, 2630 Taastrup
Telefon	26204482
E-mail	bh@heto.dk
CVR-nr.	31265371
Stiftelsesdato	14. februar 2008
Regnskabsår	1. oktober 2022 - 30. september 2023
Direktion	Brian Hovmand
Revisor	Carl Erik Jacobsen Greveager 3 2670 Greve
CVR-nr.	26326931



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje lokaler, opkøbe ejendomme og hermed beslægtede aktiviteter.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 23.2 mio kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme henholdsvis ud fra vurdering, samt på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalintjening samt fastsatte afkastkrav jf. omtalen heraf i beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravende er fastsat, så de vurderes af afspejle markedets aktuelle afkastgrad på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravende, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % vil reducere dagsværdien med 2,4 mio kr. jf. omtale heraf i note 5 i regnskabet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 udviser et resultat på kr. 1.267.333, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en balancesum på kr. 24.916.206, og en egenkapital på kr. 13.191.106.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		1.241.822	991.253
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	1.200.000
Driftsresultat		1.241.822	2.191.253
Andre finansielle indtægter		608.190	0
Finansielle omkostninger	2	-226.538	-275.982
Resultat før skat		1.623.474	1.915.271
Skat af årets resultat		-356.141	-420.336
Årets resultat		1.267.333	1.494.935
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.267.333	1.494.935
Resultatdisponering		1.267.333	1.494.935



Balance 30. september 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	24.400.000	24.400.000
Materielle anlægsaktiver		<u>24.400.000</u>	<u>24.400.000</u>
Anlægsaktiver		<u>24.400.000</u>	<u>24.400.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		516.206	457.446
Tilgodehavender		<u>516.206</u>	<u>457.446</u>
Omsætningsaktiver		<u>516.206</u>	<u>457.446</u>
Aktiver		<u>24.916.206</u>	<u>24.857.446</u>



Balance 30. september 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		13.066.106	11.798.774
Egenkapital		13.191.106	11.923.774
Hensættelser til udskudt skat		2.612.682	2.612.682
Hensatte forpligtelser		2.612.682	2.612.682
Gæld til kreditinstitutter		5.727.923	7.941.937
Deposita		648.542	648.542
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.376.465	8.590.479
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		655.440	720.796
Gæld til banker		387.295	413.504
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	4.284
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.067.720	203.623
Gæld til kapitalinteressere		1.016	1.016
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		538.854	182.713
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		85.628	204.575
Kortfristede gældsforpligtelser		2.735.953	1.730.511
Gældsforpligtelser		9.112.418	10.320.990
Passiver		24.916.206	24.857.446
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	125.000	11.798.773	11.923.773
Årets resultat		1.267.333	1.267.333
Egenkapital 30. september 2023	125.000	13.066.106	13.191.106

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.



Noter

	2022/23	2021/22
1. Personaleomkostninger		
	2022/23	2021/22
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Finansielle omkostninger		
	2022/23	2021/22
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	19.048	23.402
Finansielle omkostninger fra virksomhedsdeltager og ledelse	0	15
Andre finansielle omkostninger	207.490	252.565
	226.538	275.982

3. Investeringsejendomme

Ejendomme er optaget til vurderingssum iht. ÅRL § 38

	2023	2022
Kostpris primo	12.524.176	12.524.176
Kostpris ultimo	12.524.176	12.524.176
Opskrivninger primo	11.875.824	11.875.824
Opskrivninger ultimo	11.875.824	11.875.824
Dagsværdireguleringer primo	11.875.824	10.675.824
Årets reguleringer	0	1.200.000
Dagsværdireguleringer ultimo	11.875.824	11.875.824
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.275.824	36.275.824

Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkrav udgør pr. 30. september 2023 henholdsvis 6,25% for ejendomme i Kastrup og 5,5% for ejendommen i Taastrup.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.727.923	655.440	3.377.374
	5.727.923	655.440	3.377.374

Depositum er til forfald i forbindelse med opsigelse af lejemål.

5. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom, samt ved den af mægler vurderede salgspris. En forøgelse af



Noter

2022/23

2021/22

afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi for alle selskabets ejendomme med 2.4 mio. kr., jf. omtale heraf i note 3.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Amager Strandvej 418, st. 16, Kastrup By, matr. Nr. 6d.

Over for pengeinstitut er stillet følgende sikkerheder :

20.02.1979 - 3796-12, Ejerpantebrev stort kr. 15.000

Over for Nykredit er stillet følgende sikkerheder :

01.08.2008 - 9037-12, Ejerpantebrev stort kr. 1.400.000

13.10.2014 - 1005749278 - Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 1.677.000

05.07.2017 - 1008801043 - Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 741.000

24.08.2018 - 1010051887 - Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 1.048.000

Ejendomsværdi 01.10 2020 kr. 1.350.000

Amager Strandvej 418, st. 14, Kastrup By, matr. Nr. 6d.

Over for andre er stillet følgende sikkerheder :

13.10.1980 - 20402-12, Ejerpantebrev stort kr. 10.400

Over for Nykredit er stillet følgende sikkerheder :

17.04.2018 - 1009720494, Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 1.948.000

09.01.2013 - 1004195046, Lyst Afgiftspantebrev stort kr. 525.000

Ejendomsværdi 01.10 2020 kr. 2.100.000

Amager Strandvej 418, st. 17, Kastrup By, matr. Nr. 6d.

Over for andre er stillet følgende sikkerheder :

01.09.2009 - 0003181120, Ejerpantebrev stort kr. 8.000

Over for Nykredit er stillet følgende sikkerheder :

19.11.2014 - 1005832944, Ejerpantebrev stort kr. 200.000

17.04.2018 - 1009720366 - Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 2.692.000

24.08.2018 - 1010051887 - Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 1.048.000

Ejendomsværdi 01.10 2020 kr. 2.650.000

Vandmestervej 17, 2630 Taastrup

Over for Nykredit er stillet følgende sikkerheder :

28.07.2020 - 1012077732 - Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 1.416.000

Ejendomsværdi 01.10 2020 kr. 3.321.100



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET STRANDEN ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

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



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte



Anvendt regnskabspraksis

acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.