


Ejendomsselskabet Stranden ApS
c/o Brian Hovmand
Dorphs Alle 9
2630 Taastrup

CVR-nr. 31 26 53 71

Årsrapport 2020/21

Således godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den, / 2022

Som dirigent :


Brian Hovmand



Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsens regnskabspåtegning	1
Revisors erklæring	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12



Ledelsens regnskabspåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2020/21 for Ejendomsselskabet Stranden ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold som den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 28. februar 2022

Direktion :



Brian Hovmand



Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet Stranden ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stranden ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.



Den uafhængige revisors erklæringer

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.

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 28. februar 2022

C&J Revision ApS
Registreret Revisionsanpartsselskab

Carl Erik Jacobsen, HD
registreret revisor
mne551



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Stranden ApS c/o Brian Hovmand Dorphs Alle 9 2630 Taastrup
Hjemsted	Høje Taastrup Kommune
CVR - nr.	31 26 53 71
Direktion	Brian Hovmand
Revision	C&J Revision ApS Registreret Revisionsanpartsselskab Greveager 3 2670 Greve
Selskabskapital	kr. 125.000
Regnskabsår	1. oktober - 30. september



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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 fra juli, 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 1,8 mio kr. jf. omtale heraf i note 1 i regnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen betragter årets resultat som værende tilfredsstillende og forventer også et positivt resultat i det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stranden ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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.



Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

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. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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.

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).



Anvendt regnskabspraksis

BALANCE

Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme er opskrevet iht. ÅRL § 38

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er henholdsvis indregnet ud fra mægler vurdering af en del af ejendomsportefølgen fra juli 2021, samt opgjort som et afkastkrav på 5,5 % for den resterende ejendom. 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. Første år indregnes ejendomme til kostpris med tillæg af handelsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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.



**Resultatopgørelse for perioden
1. oktober - 30. september**

Note	2020/21	2019/20
Bruttofortjeneste	423.585	628.352
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2.568.921	500.000
Driftsresultat	<u>2.992.506</u>	<u>1.128.352</u>
Andre finansielle indtægter	0	3.485
2 Finansielle omkostninger	-304.043	-281.813
Resultat før skat	<u>2.688.463</u>	<u>850.024</u>
Skat af årets resultat	-591.540	0
Årets resultat	<u><u>2.096.923</u></u>	<u><u>850.024</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført årets resultat	2.096.923	
Udbytte	0	
I alt til disposition	<u><u>2.096.923</u></u>	



Balance pr. 30. september

		Aktiver	
Note		2020/21	2019/20
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
1	Bygninger	23.200.000	20.631.079
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.200.000</u>	<u>20.631.079</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>23.200.000</u>	<u>20.631.079</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg	483.439	366.305
	Andre tilgodehavender	0	7.166
	Likvide beholdninger	0	47.370
	Omsætningsaktiver i alt	<u>483.439</u>	<u>420.841</u>
	Aktiver i alt	<u>23.683.439</u>	<u>21.051.920</u>



Balance pr. 30. september

Passiver

Note		2020/21	2019/20
	Egenkapital		
	Anpartskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	9.303.839	7.206.923
	Egenkapital i alt	<u>9.428.839</u>	<u>7.331.923</u>
	Hensættelser		
2	Udskudt skat	2.348.682	1.783.519
	Hensættelser i alt	<u>2.348.682</u>	<u>1.783.519</u>
	Gæld		
	Langfristet gæld	<u>8.577.874</u>	<u>9.205.235</u>
	Kortfristet gæld		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	716.333	711.870
	Gæld til bank	811.518	22.907
	Gæld tilknyttede virksomheder	1.075.789	1.230.319
	Leverandører	92.936	78.715
	Deposita	503.054	564.327
	Anden gæld	128.414	123.105
	Kortfristet gæld i alt	<u>3.328.044</u>	<u>2.731.243</u>
	Gæld i alt	<u>11.905.918</u>	<u>11.936.478</u>
	Passiver i alt	<u>23.683.439</u>	<u>21.051.920</u>
5	Sikkerhedsstillelser		
6	Eventualforpligtelser		



Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds- Kapital	Overført Resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	7.206.916	7.331.916
Resultatdisponering		2.096.923	2.096.923
Egenkapital 30. september 2021	125.000	9.303.839	9.428.839

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter til årsrapport

	2020/21	2019/20
1 Usikkerhed ved indregning og målning		
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 afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi for alle selskabets ejendomme med 1.8 mio. kr., jf. omtale heraf i note 3.		
2 Finansielle omkostninger		
Af de finansielle omkostninger, i alt kr. 304.043, udgør kr. 23.147 rentekomkostninger til tilknyttede virksomheder.		
3 Investeringsejendomme		
	Ejd. Kastrup	Ejd. Taastrup
Kostpris primo	7.893.096	4.631.080
Samlet anskaffelsessum pr. 30.09 2021	7.893.096	4.631.080
Samlede værdireguleringer primo	8.106.903	0
Årets værdireguleringer	1.900.001	668.920
Samlede værdireguleringer 30. september	10.006.904	668.920
regnskabsmæssig værdi 30.09 2021	17.900.000	5.300.000

Ejendomme er optaget til vurderingssum iht. ÅRL § 38

Ejendomme Kastrup

Selskabets ejendomme i Kastrup, der ligger i samme kompleks, er vurderet af Nordicals erhvervsejendomsmæglere i juli 2021. Denne vurdering er lagt til grund for indregnet værdi af ejendommen, da det vurderes at være den mest korrekte værdiansættelse

En værdiansættelse ud fra den afkastbaserede model med et afkastkrav på 5,75 ville give en samlet vurdering på tkr. 17.237



Noter til årsrapport

Ejendom Taastrup

Ejendommen i Taastrup er erhvervet sidste regnskabsår, er blevet istandsat og er nu fuldt udlejet. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 5,5% pr. 30. september 2021.

Der har ikke været anvendt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	forfald efter 1 år	Forfald inden for 1 år
Gæld til kreditinstitutter	8.577.874	716.333
Regulering til amortiseret kostpris	-63.445	
	<u>8.514.429</u>	<u>716.333</u>

Af den samlede gæld til kreditinstitutter, er tkr. 5.892 forfalden efter 5 år fra balancedato.



Noter til årsrapport

5 Sikkerhedsstillelser

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 2014 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 2014 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 2014 kr. 2.650.000

Vandmestervej 17, 2630 Taastrup

Over for Nykredit er stillet følgende sikkerheder :

28.07.2020 - 1012077732 - Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 3.370.000

Ejendomsværdi 01.10 2019 kr. 3.321.100

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er ikke involveret i retstvister eller voldgiftssager, som har eller kan få betydning for den økonomiske stilling.

Sikkerhedsstillelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.