



Tlf.: 63 21 60 00  
svendborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Grønnemosevej 6  
DK-5700 Svendborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET STRANDGADE 48 APS**

**STATIONSVEJ 77, 5792 ÅRSLEV**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. maj 2023

---

Jørgen Hansen

**CVR-NR. 31 58 40 00**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSELSKABET STRANDGADE 48 ApS Stationsvej 77 5792 Årslev
	CVR-nr.: 31 58 40 00 Stiftet: 30. juni 2008 Kommune: Faaborg-Midtfyn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jørgen Kirkeløkke Hansen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	Middelfart Sparekasse Dalumvej 54B 5250 Odense SV

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for EJENDOMSSELSKABET STRANDGADE 48 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årslev, den 8. maj 2023

Direktion:

---

Jørgen Kirkeløkke Hansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET STRANDGADE 48 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET STRANDGADE 48 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Svendborg, den 8. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41313

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme der omfatter erhvervs- og beboelsesejendomme.

Der er i regnskabsårsåret 2022 foretaget en ændring af selskabes selskabskapital. Der blev på generalforsamling den 1. juni 2022 besluttet, at selskabskapitalen ændres fra aktiekapital til anpartskapital.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for mindre tilfredsstillende.

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>245.461</b>	<b>499</b>
Værdiregulering af investeringsejendom mv.....		-270.000	-319
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-24.539</b>	<b>180</b>
Finansielle omkostninger.....	1	-148.826	-206
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-173.365</b>	<b>-26</b>
Skat af årets resultat.....	2	60.315	72
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-113.050</b>	<b>46</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-113.050	46
<b>I ALT</b> .....		<b>-113.050</b>	<b>46</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Investeringsejendomme.....		9.500.000	9.771
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>9.500.000</b>	<b>9.771</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.500.000</b>	<b>9.771</b>
Tilgodehavender fra salg.....		43.863	25
Andre tilgodehavender.....		24.221	35
Periodeafgrænsningsposter.....		37.500	88
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>105.584</b>	<b>148</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>105.584</b>	<b>148</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.605.584</b>	<b>9.919</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Aktiekapital.....		500.000	500
Overført overskud.....		2.579.797	2.693
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.079.797</b>	<b>3.193</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.135.316	1.196
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.135.316</b>	<b>1.196</b>
Kreditinstitutter.....		3.021.179	3.209
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>3.021.179</b>	<b>3.209</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....		200.700	207
Gæld til pengeinstitut.....		1.347.491	1.339
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		84.552	11
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		470.366	498
Selskabsskat.....		0	19
Anden gæld.....		266.183	238
Periodeafgrænsningsposter.....		0	9
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.369.292</b>	<b>2.321</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.390.471</b>	<b>5.530</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.605.584</b>	<b>9.919</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	500.000	2.692.847	3.192.847
Forslag til resultatdisponering.....		-113.050	-113.050
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>500.000</b>	<b>2.579.797</b>	<b>3.079.797</b>

## NOTER

			Note
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	11.376	79	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	137.450	127	
	<b>148.826</b>	<b>206</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	19	
Regulering af udskudt skat.....	-60.315	-91	
	<b>-60.315</b>	<b>-72</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2022.....		9.293.232	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>9.293.232</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		476.768	
Årets værdireguleringer.....		-270.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>		<b>206.768</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>9.500.000</b>	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Dagsværdi for bolig- og erhvervsejendomme

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligudlejning	Erhvervsudlejning
Dagsværdi 31. december 2022 .....	800.000	8.700.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen .....	30.000	-300.000

#### Dagsværdi for boligejendom

Boligejendomme består af en udlejningsejendom i Årslev. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 55 tkr. samlet set for ejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 564 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 17 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 6,5 - 7,0 % for boliglejemålene som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravene samlet på 6,5 - 7,0 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre ejendomme på Fyn.

#### Dagsværdi for erhvervsejendomme

Erhvervsejendomme består af en udlejningsejendom i Årslev. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 658 tkr. samlet set for ejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 438 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 146 tkr. samt en udlejningsprocent på 95 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 7 - 9 % for erhvervslejemålene som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravene samlet på 7 - 9 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre ejendomme på Fyn.

#### Langfristede gældsforpligtelser

4

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Kreditinstitutter.....	3.221.879	200.700	2.190.000	3.415.926
	<b>3.221.879</b>	<b>200.700</b>	<b>2.190.000</b>	<b>3.415.926</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.**

Ingen

5

**Eventualforpligtelser**

Der er over for selskaberne Maler Hansen ApS og Holdingselskabet Strandgade 48 ApS afgivet selvskyldnerkaution for eventuelle engagementer med selskabernes pengeinstitut.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HOLDINGSELSKABET STRANDGADE 48 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 3.222 tkr., er der angivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 9.500 tkr.

Selskabet har til sikkerhed for gæld til pengeinstitut udstedt ejerpantebreve på i alt 2.000 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 9.500 tkr.

6

**Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

7

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET STRANDGADE 48 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Huslejeindtægterne indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til lejen.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for bolig- og erhvervsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved indregning til dagsværdi.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.