



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET STRANDGADE 48 A/S**

**STATIONSVEJ 77, 5792 ÅRSLEV**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. april 2020

---

Bo Tverskov

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

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Strandgade 48 A/S Stationsvej 77 5792 Årslev
	CVR-nr.: 31 58 40 00 Stiftet: 30. juni 2008 Hjemsted: Årslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Bo Tonny Tverskov, formand Jørgen Kirkeløkke Hansen Louise Kirkeløkke Hansen
<b>Direktion</b>	Jørgen Kirkeløkke Hansen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Middelfart Sparekasse Dalumvej 54B 5250 Odense SV

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Strandgade 48 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årslev, den 2. april 2020

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jørgen Kirkeløkke Hansen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Bo Tonny Tverskov  
Formand

\_\_\_\_\_  
Jørgen Kirkeløkke Hansen

\_\_\_\_\_  
Louise Kirkeløkke Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Strandgade 48 A/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Strandgade 48 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.

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 væsentligt 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.

Odense, den 2. april 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Mikkel Aalykke  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41307

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

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

### **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 tilfredsstillende.

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

### ***Kapitalforhold***

Selskabet har modtaget en kapitalgaranti fra moderselskabet. Det er aftalt, at moderselskabet betingelsesløst vil tilføre den nødvendige likviditet, til at selskabet kan servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder i regnskabsåret 2020.

### **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	2019 kr.	2018 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.000.775</b>	<b>949</b>
Af- og nedskrivninger.....		0	-4
Værdiregulering af investeringsejendom.....		-9.429	79
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>991.346</b>	<b>1.024</b>
Finansielle indtægter.....	1	1	0
Finansielle omkostninger.....	2	-453.655	-445
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>537.692</b>	<b>579</b>
Skat af årets resultat.....	3	-128.525	-128
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>409.167</b>	<b>451</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		409.167	451
<b>I ALT</b> .....		<b>409.167</b>	<b>451</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Investeringsejendomme.....		15.175.000	18.749
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>15.175.000</b>	<b>18.749</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>15.175.000</b>	<b>18.749</b>
Tilgodehavender fra salg.....		4.875	23
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.069	0
Andre tilgodehavender.....		2.876	3
Periodeafgrænsningsposter.....		58.000	58
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>67.820</b>	<b>84</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>0</b>	<b>2</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>67.820</b>	<b>86</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>15.242.820</b>	<b>18.835</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Aktiekapital.....		500.000	500
Overført overskud.....		2.235.182	1.826
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>2.735.182</b>	<b>2.326</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.086.680	1.028
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.086.680</b>	<b>1.028</b>
Kreditinstitutter.....		7.363.955	9.524
Valutalån.....		0	1.287
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>7.363.955</b>	<b>10.811</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	454.122	887
Gæld til pengeinstitut.....		1.719.252	1.837
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.990	23
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.417.780	1.403
Selskabsskat.....		69.023	28
Anden gæld.....		374.211	469
Periodeafgrænsningsposter.....		5.625	23
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.057.003</b>	<b>4.670</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>11.420.958</b>	<b>15.481</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>15.242.820</b>	<b>18.835</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Kapitalforhold	9		
Medarbejderforhold	10		

## NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1	0	
	<b>1</b>	<b>0</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	37.491	28	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	416.164	417	
	<b>453.655</b>	<b>445</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	69.023	28	
Regulering af udskudt skat.....	59.159	100	
Refunderes i koncernbeskatningen.....	343	0	
	<b>128.525</b>	<b>128</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investeringsejen omme	
Kostpris 1. januar 2019.....		21.311.235	
Tilgang.....		53.769	
Afgang.....		-4.957.761	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>16.407.243</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		-2.561.235	
Årets værdireguleringer.....		121.233	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		1.207.759	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b>		<b>-1.232.243</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>15.175.000</b>	

#### Dagsværdi for bolig- og erhvervsejendomme

Ejendommene består af 3 erhvervsejendomme og 1 boligejendomme på Fyn.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav for respektive ejendomme.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgør kr. 1,1 mio. samlet set for de 4 ejendomme. De årlige driftsomkostninger indgår med 0,3 mio. kr.

Ved beregning er anvendt afkast i intervallet 6,4 - 7,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,4 - 7,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i områderne på Fyn.

## NOTER

		2019 kr.	2018 tkr.	Note
<b>Egenkapital</b>				<b>5</b>
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....	500.000	1.826.015	2.326.015	
Forslag til resultatdisponering.....		409.167	409.167	
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>500.000</b>	<b>2.235.182</b>	<b>2.735.182</b>	

Langfristede gældsforpligtelser	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	6
Kreditinstitutter .....	7.818.077	454.122	5.601.500	10.159.062	636.266	
Valutalån, indfriet.....	0	0	0	1.537.637	250.560	
	<b>7.818.077</b>	<b>454.122</b>	<b>5.601.500</b>	<b>11.696.699</b>	<b>886.826</b>	

Eventualposter mv. Eventualaktiver Ingen	7
--	---

### Eventualforpligtelser

Selskabet har overfor Årslev Malerforretning A/S afgivet selvskyldnerkaution for en kreditramme på 1,2 mio. kr. Der er endvidere 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, 7.818 tkr., er der angivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 15.175 tkr.

Selskabet har til sikkerhed for gæld til pengeinstitut udstedt ejerpantebreve på i alt 3.390 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 15.175

### Kapitalforhold

Selskabet har modtaget en kapitalgaranti fra moderselskabet. Det er aftalt, at moderselskabet betingelsesløst vil tilføre den nødvendige likviditet, til at selskabet kan servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder i regnskabsåret 2020.

9

**NOTER****Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2018: 1)

10

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Strandgade 48 A/S for 2019 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.

### 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 og ejendomsudgifter.

### 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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 til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for boligejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Dagsværdien for erhvervsjendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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 salgskomkostninger 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 afskrivning.

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.