

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

GL STRAND 42 ApS

Gl. Strand 42, 3. sal, 1202 København K.

CVR-nr. 32 66 14 75

Årsrapport for 2022/23

1. juni 2022 til 31. maj 2023

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12 / 12 2023

Som dirigent

Michael Krautwald

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsbeskrivelse	side	3
<hr/>		
Ledelsesberetning	side	4
<hr/>		
Ledelsespåtegning	side	5
<hr/>		
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	side	6-8
<hr/>		
Anvendt regnskabspraksis	side	9-12
<hr/>		
Resultatopgørelse	side	13
<hr/>		
Balance	side	14-15
<hr/>		
Noter	side	16-20
<hr/>		

Virksomhedsbeskrivelse

Formål Selskabets formål er investering i fast ejendom.

Regnskabsperiode 1. juni 2022 til 31. maj 2023

Selskabsoplysninger Gl. Strand 42, 3. sal
1202 København K.
CVR.nr. 32 66 14 75

Direktion Michael Krautwald

Revision Kreston CM
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Usserød Kongevej 157
2970 Hørsholm
Telefon 45 86 41 35
CVR.nr. 39 46 31 13
E-mail mkh@krestoncm.dk

Kreditinstitut Sparekassen Danmark
DLR kredit

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i året være ejerskab og drift af ejendommen Gl. Strand 42, 1202 København K., samt, via datterselskab, ejendommen Stavreby Strandvej 36B, 4720 Præstø.

Regnskabsåret

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets samlede stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

Årets regnskabsmæssige resultat efter skat udgør kr. 5.762.992.

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der vil påvirke vurderingen af årsrapporten.

Den forventede udvikling

Den forløbne del af indeværende regnskabsår, er forløbet tilfredsstillende.

Der forventes i det kommende år en tilfredsstillende indtjening.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2022/23.

I tilknytning til den af os aflagte årsrapport skal vi erklære,

at årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat,

at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning,

at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig og er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra de under anvendt regnskabspraksis, eventuelt anførte ændringer,

at ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K., den 12. december 2023

I direktionen:

Michael Krautwald

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i GL STRAND 42 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gl. Strand 42 ApS for regnskabsåret 1. juni 2022 til 31. maj 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2022 til 31. maj 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om dette 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 væsentlige fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 faglig vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlige fejlinformationer i årsregnskabet, 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 fejlinformationer 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

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 revision 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 revisionen eller på anden måde syntes 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 væsentlige fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hørsholm, den 12. december 2023

Kreston CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR.nr. 39 46 31 13

Michel Hansen

Statsautoriseret revisor

mne31406

Anvendt regnskabspraksis

REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser, efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, samt almindelig anerkendt dansk regnskabspraksis.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Ledelsen har efter undtagelsesbestemmelserne valgt ikke at udarbejde koncernregnskab.

Omregning af fremmed valuta

Indtægter og omkostninger er i det væsentligste modtaget og afholdt i DKK.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner på transaktionsdagens kurs, hvor dette er muligt og ellers til en gennemsnitskurs.

Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs.

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster og kurstab er medtaget i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Selskabet bruger ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner, af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægts- og omkostningskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

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.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "vareforbrug", og "andre eksterne omkostninger".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsfremmende omkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele

Den forholdsmæssige andel af resultatet i tilknyttede og associerede virksomheder medregnes i selskabets resultatopgørelse. Ved negativt resultat medregnes dog maksimalt en andel svarende til nedskrivning af den kontante anskaffelsessum til kr. 0.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Selskabsskat

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.

Aktuel skat er opgjort med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

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.

Udskudt skat er hensat med skatten af alle tidsmæssige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

ANLÆGSAKTIVER

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved anvendelsen af den afkastbaseret model baseres beregningen på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

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.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering investeringsejendomme".

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

I selskabets balance indregnes kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder til den forholdsmæssige ejerandel af den tilknyttede og associerede virksomheds regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi værdiansættes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse vurderes med henblik på nedskrivning med selskabets andel af den negative indre værdi. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, anføres det resterende beløb under hensættelser, såfremt der hæftes for eventuelle forpligtigelser.

Anvendt regnskabspraksis

OMSÆTNINGSAKTIVER

Tilgodehavender

Tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder er, efter vurdering, optaget til den værdi, hvortil de forventes at indgå.

Likvider

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

FORPLIGTELSER OG EGENKAPITAL

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Gæld

Gældsforpligtelser, som omfatter kreditinstitutter, leverandører af varer og tjenesteydelser, tilknyttede selskaber, selskabsskat samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter og Modtagne forudbetalinger fra kunder, passiver

Periodeafgrænsningsposter og Modtagne forudbetalinger fra kunder opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Resultatopgørelse for perioden 1. juni til 31. maj

Note	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Nettoomsætning	3.921.999	3.647.528
BRUTTORESULTAT	3.921.999	3.647.528
Andre eksterne omkostninger	-560.889	-1.093.153
1 Personalemkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	3.361.110	2.554.375
4 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	421.879	-144.017
Værdiregulering investeringsejendomme	0	10.000.000
Finansielle indtægter, tilknyttede og associerede virksomheder	140.758	70.792
Finansielle indtægter, øvrige	5.074.336	947.000
Finansielle omkostninger	<u>-1.713.316</u>	<u>-1.173.182</u>
RESULTAT FØR SKAT	7.284.767	12.254.968
2 Skat af årets resultat	<u>-1.521.775</u>	<u>-2.804.704</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>5.762.992</u>	<u>9.450.264</u>
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.300.000	250.000
Henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	166.904	0
Overført resultat	<u>4.296.088</u>	<u>9.200.264</u>
	<u>5.762.992</u>	<u>9.450.264</u>

Balance pr. 31. maj

Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
AKTIVER		
Grunde og bygninger	<u>100.000.000</u>	<u>100.000.000</u>
3 Materielle anlægsaktiver	<u>100.000.000</u>	<u>100.000.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>4.166.904</u>	<u>3.745.025</u>
4 Finansielle anlægsaktiver	<u>4.166.904</u>	<u>3.745.025</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>104.166.904</u>	<u>103.745.025</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>3.942.753</u>	<u>2.553.497</u>
Tilgodehavender	<u>3.942.753</u>	<u>2.553.497</u>
Likvide beholdninger	<u>404.761</u>	<u>321.702</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>4.347.514</u>	<u>2.875.199</u>
AKTIVER	<u>108.514.418</u>	<u>106.620.224</u>

Balance pr. 31. maj

Note	2023	2022
PASSIVER		
5 Virksomhedskapital	80.000	80.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	166.904	0
Udbytte for regnskabsåret	1.300.000	250.000
Overført resultat	47.817.824	43.521.736
EGENKAPITAL	49.364.728	43.851.736
7 Hensættelser til udskudt skat	10.994.468	10.990.693
HENSÆTTELSER	10.994.468	10.990.693
Prioritetsgæld	37.174.655	48.604.688
8 Langfristet gæld	37.174.655	48.604.688
Kortfristet del af langfristet gæld	295.000	625.000
Kreditinstitutter	6.816.989	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	249.221	506.452
Leverandører af varer og tjenesteydelser	311.344	196.248
Selskabsskat	2.144.382	626.382
Deposita lejere	841.631	1.026.025
Periodeafgrænsningsposter	322.000	193.000
Kortfristet gæld	10.980.567	3.173.107
GÆLD	48.155.222	51.777.795
PASSIVER	108.514.418	106.620.224
Forpligtelser og oplysninger:		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualforpligtigelser		
11 Kontraktforpligtigelser		
12 Nærtstående parter og ejerforhold		

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1 Personalemkostninger		
Selskabet har ikke haft lønnede ansatte i regnskabsåret.		
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.518.000	603.746
Årets hensættelse af udskudt skat	<u>3.775</u>	<u>2.200.958</u>
	<u>1.521.775</u>	<u>2.804.704</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Anskaffelsessum 1. juni 2022		49.887.473
Anskaffelsessum tilgang		0
Anskaffelsessum afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum 31. maj 2023		<u>49.887.473</u>
Op- og nedskrivninger 1. juni 2022		50.112.527
Op- og nedskrivninger		<u>0</u>
Op- og nedskrivninger 31. maj 2023		<u>50.112.527</u>
Bogført værdi 31. maj 2023		<u>100.000.000</u>
Bogført værdi 31. maj 2022		<u>100.000.000</u>
Seneste offentlig kontantværdi udgør kr. 38.500.000.		

3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Selskabets investeringsejendom består af 1 bolig-/erhvervsejendom på i alt 1.476 m2 beliggende centralt i København. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Bolig-/Erhvervsejendom beliggende i København 3,46% (31.05.2022: 3,36%).

Følsomhedsanalyse:

Ændring i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med ca. kr. 11,9 mio.

En formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investerings-ejendommen forøges med ca. kr. 18,1 mio.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

Bolig-/Erhvervsejendom er 100% udlejet til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit ca. kr. 2.600 pr. m2, hvilket anses for at være markedslejen.

Tomgangsleje har i det forgangne år, i lighed med tidligere år, ikke har været væsentlig, har i året været ca. 1 % af den totale lejeindtægt.

Ved beregningen er anslået vedligeholdelsesbeløb der ikke er mindre end tilsvarende i gennemsnit de seneste tre år.

Bolig-/Erhvervsejendom er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på kr. 67.800 pr. m2.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

4 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Anskaffelsessum 1. juni 2022	4.000.000
Anskaffelsessum tilgang	0
Anskaffelsessum afgang	0
	<hr/>
Anskaffelsessum 31. maj 2023	4.000.000
	<hr/>
Op- og nedskrivninger 1. juni 2022	-254.975
Op- og nedskrivninger	421.879
	<hr/>
Op- og nedskrivninger 31. maj 2023	166.904
	<hr/>
Bogført værdi 31. maj 2023	4.166.904
	<hr/>
Bogført værdi 31. maj 2022	3.745.025
	<hr/>

Kapitalandele i tilknyttede, associerede og andre virksomheder omfatter:

	<u>Opgjort pr.</u>	<u>Samlet resultat</u>	<u>Samlet egenkapital</u>
Stavreby Strandvej 36 ApS, København - andel 100%	31.05.2023	421.879	4.166.904

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
5 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juni	80.000	80.000
Virksomhedskapital 31. maj	80.000	80.000
Virksomhedskapitalen består af anparter á nom. DKK 100 eller multipla heraf.		
Selskabet har i de seneste år haft følgende ændringer i kapitalforholdene:		
Kapitalnedsættelser:		
Kapitalnedsættelser til dækning af underskud	30.06.2010	-865.400
Kapitaludvidelse:		
Stiftelse, kontant kurs 100	22.12.2009	125.000
Kapitalforhøjelse, konvertering af gæld, kurs 100	18.03.2010	740.400
Kapitalforhøjelse, kontant kurs 100	30.06.2010	80.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Årets regulering	166.904	0
Reserve for nettoopskrivning 31. maj	166.904	0
7 Udskudt skat		
Hensættelse 1. juni	10.990.693	8.789.735
Årets regulering	3.775	2.200.958
Hensættelse 31. maj	10.994.468	10.990.693
Vedrører		
Materielle anlægsaktiver	11.024.756	
Andet	-30.288	
	10.994.468	

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
8 Langfristet gæld		
Af den langfristede gæld forfalder efter 5 år eller mere	<u>32.800.000</u>	<u>45.000.000</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pantebreve med sikkerhed i Grunde og bygninger til bogført værdi kr. 100.000.000, til sikkerhed for gæld pr. 31. maj 2023, til bogført værdi kr. 44.286.645.

10 Eventualforpligtigelser

Selskabet indgår i sambeskatning med dets datterselskab samt moderselskabet Reboot ApS og dette selskabs sambeskattede datterselskaber og hæfter ubegrænset og solidarisk for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Selskabet har kautioneret for datterselskabs gæld til DLR Kredit ApS, med restgæld pr. 31. maj 2023 kr. 3.921.020.

11 Kontraktforpligtigelser

Selskabet har indgået lejekontrakter vedrørende selskabets ejendom.

12 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold	<p>Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:</p> <p>Reboot ApS <i>Hjemmehørende i København kommune</i></p>
Nærtstående parter	<p>Reboot ApS Gl. Strand 42, 3. sal 1202 København K <i>Kapitalejer</i></p>
Øvrige nærtstående parter	<p>Selskabets ledelse</p>
Transaktioner	<p>Løbende mellemregninger med ledelsen og tilknyttede virksomheder forrentes på markedsvilkår.</p> <p>Samhandel med med interesseforbundne parter sker på markedsvilkår.</p> <p>Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige kapitalejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.</p>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Krautwald

Direktionsmedlem

På vegne af: GL STRAND 42 ApS

Serienummer: 58bf7167-2b61-44c4-8fd1-ebd73fc565e9

IP: 91.151.xxx.xxx

2023-12-14 12:37:28 UTC



Michel Kenneth Hansen

Kreston CM Statsautoriseret Revisions interessentskab CVR: 39463113

Statsautoriseret revisor

På vegne af: KrestonCM

Serienummer: 1b89add7-0666-4095-88a4-52e1940a496b

IP: 31.3.xxx.xxx

2023-12-14 13:52:15 UTC



Michael Krautwald

Dirigent

På vegne af: GL STRAND 42 ApS

Serienummer: 58bf7167-2b61-44c4-8fd1-ebd73fc565e9

IP: 5.152.xxx.xxx

2023-12-14 14:37:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: ID8AG-LFC6H-NUJ7X-ICMC4-Y4PD5-2Z3YK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**