

# Strandparken Aarhus ApS

Fuldenvej 9

8330 Beder

CVR-nr. 34608830

## Årsrapport for 2023

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. april 2024

---

Carsten Lorentzen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Strandparken Aarhus 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beder, den 30. april 2024

### **Direktion**

Pernille Lindberg  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Strandparken Aarhus ApS

#### Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Strandparken Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 revisorers 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.

#### Udtalelse om andre 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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

#### 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 denne 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 væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer 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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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 faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation 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 fejlinformation 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 konklusioner 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.

Aarhus, den 30. april 2024

**PricewaterhouseCoopers**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 33771231

Henrik Kragh  
Statsautoriseret revisor  
mne26783

## Strandparken Aarhus ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Strandparken Aarhus ApS Fuldenvej 9 8330 Beder
CVR-nr.	34608830
Stiftelsesdato	4. juli 2012
Hjemsted	Århus
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Pernille Lindberg, Direktør
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Århus C
Hjemmeside	<a href="http://www.pwc.dk">www.pwc.dk</a>
CVR-nr.	33771231

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 3.101.124, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 128.203.006, og en egenkapital på kr. 99.900.143.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Forventninger til fremtiden**

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Strandparken Aarhus ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Tilskud i koncernforhold

Tilskud givet til og modtaget fra moderselskabet indregnes på egenkapitalen.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder regnskabsårets huslejeindtægter m.v. ved udlejning af grunde og bygninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter regnskabsårets omkostninger til drift og vedligehold af grunde og bygninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	75%
Bygninger, installationer	10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter med sikkerhed i ejendomme måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

### **Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav**

Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav er indregnet som selvstændige gældsposter i balancen.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.785.954</b>	<b>4.879.148</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-590.687	-586.585
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.195.267</b>	<b>4.292.563</b>
Finansielle indtægter	2	229.602	8.086.559
Finansielle omkostninger	3	-449.070	-1.602.106
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.975.798</b>	<b>10.777.016</b>
Skat af årets resultat	4	-874.675	-2.370.857
<b>Årets resultat</b>		<b>3.101.123</b>	<b>8.406.159</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.101.123	8.406.159
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.101.123</b>	<b>8.406.159</b>

Strandparken Aarhus ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	119.118.467	118.182.802
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>119.118.467</b>	<b>118.182.802</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>119.118.467</b>	<b>118.182.802</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.104.926	0
Periodeafgrænsningsposter		107.257	54.428
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.212.183</b>	<b>54.428</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.872.356</b>	<b>5.150.497</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.084.539</b>	<b>5.204.925</b>
<b>Aktiver</b>		<b>128.203.006</b>	<b>123.387.727</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		12.000.000	12.000.000
Overført resultat		87.900.143	34.799.020
<b>Egenkapital</b>		<b>99.900.143</b>	<b>46.799.020</b>
Hensættelser til udskudt skat	6	2.208.267	1.846.276
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.208.267</b>	<b>1.846.276</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	9.381.878	9.938.405
Anden gæld		3.485.865	3.637.539
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.867.743</b>	<b>13.575.944</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		565.612	566.767
Leverandører af varer og tjenesteydelser		136.314	49.061
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.695.229	8.194.625
Gæld til associerede virksomheder		0	48.924.658
Selskabsskat		512.684	3.097.690
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		317.014	333.687
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.226.853</b>	<b>61.166.488</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>26.094.596</b>	<b>74.742.432</b>
<b>Passiver</b>		<b>128.203.006</b>	<b>123.387.727</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Strandparken Aarhus ApS

### Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	12.000.000	34.799.020	46.799.020
Årets resultat	0	3.101.123	3.101.123
Tilskud fra koncern	0	50.000.000	50.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>12.000.000</b>	<b>87.900.143</b>	<b>99.900.143</b>

Virksomhedskapitalen består af 12.000.000 anparter á 1 kr.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2023	2022	2021	2020	2019
Saldo primo	12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>12.000.000</b>	<b>12.000.000</b>	<b>12.000.000</b>	<b>12.000.000</b>	<b>12.000.000</b>

## Noter

	2023	2022
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	29.584	0
Andre finansielle indtægter	200.018	8.086.559
	<b>229.602</b>	<b>8.086.559</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	402.913	234.000
Andre finansielle omkostninger	46.157	1.368.106
	<b>449.070</b>	<b>1.602.106</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	512.684	3.097.690
Ændring af udskudt skat	361.991	-726.833
	<b>874.675</b>	<b>2.370.857</b>
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	123.827.293	123.656.208
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.526.352	171.085
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>125.353.645</b>	<b>123.827.293</b>
Af- og nedskrivninger primo	-5.644.491	-5.057.906
Årets afskrivninger	-590.687	-586.585
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-6.235.178</b>	<b>-5.644.491</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>119.118.467</b>	<b>118.182.802</b>
<b>6. Hensættelser til udskudt skat, specificeret</b>		
Eventualskat primo	1.846.276	2.573.109
Årets regulering	361.991	-726.833
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.208.267</b>	<b>1.846.276</b>
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	2.211.345	1.849.479
Hensatte forpligtelser	-3.078	-3.203
	<b>2.208.267</b>	<b>1.846.276</b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Af langfristet gæld til realkreditinstitutter forfalder 7.320.508 kr. til betaling 5 år efter regnskabsårets udløb.		
<b>8. Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.		

**Noter**

**9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Gæld til realkreditinstitutter 10.136.800 kr. er sikret ved pant i ejendomme med en bogført værdi på 119.118.467 kr.