

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

STRANDGADE 26 APS

Strandgade 26,1.

1401 København K

CVR-nr. 36 08 71 10

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 17/5 2023

Jacob Nelson Lee Ørnstrand
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	10
Balance pr. 31. december 2022	11-12
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022	13
Noter	14-16

Selskab

Strandgade 26 ApS
Strandgade 26,1.
1401 København K

CVR-nr. 36 08 71 10

7. regnskabsår

Hjemsted: København

Direktion

Jacob Nelson Lee Ørnstrand

Væsentligste aktiviteter

Strandgade 26 ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at eje fast ejendom, drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom, projektudvikling samt anden hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for Strandgade 26 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 17. maj 2023

I direktionen

Jacob Nelson Lee Ørnstrand
Direktør

Til den daglige ledelse i Strandgade 26 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Strandgade 26 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres ansvar.

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

Søborg, den 17. maj 2023

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Mark Schneekloth Jensen
statsautoriseret revisor
mne34154

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes linært over lejeperioden.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokale- og administrationsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjenester og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Realiserede fortjenester og tab opgøres som salgssummen for den afhændede ejendom fratrukket omkostninger i forbindelse med salget og fratrukket den seneste indregnede dagsværdi af ejendommen.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske concernselskaber med Jacob Lee Ørnstrand Holding A/S som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem concernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BRUTTOFORTJENESTE	1.371.564	850.763
3 Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-23.643</u>	<u>-42.472</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	1.347.921	808.291
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.066.520	2.286.764
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-937.730</u>	<u>-731.064</u>
RESULTAT FØR SKAT	1.476.711	2.363.991
2 Skat af årets resultat	<u>-324.876</u>	<u>27.824</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.151.835</u></u>	<u><u>2.391.815</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	<u>1.151.835</u>	<u>2.391.815</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.151.835</u></u>	<u><u>2.391.815</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
4,7 Investeringsejendomme	75.650.000	37.358.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>23.643</u>
3 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>75.650.000</u>	<u>37.381.643</u>
 ANLÆGSAKTIVER	 <u>75.650.000</u>	 <u>37.381.643</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	 13.275	 47.000
Periodeafgrænsningsposter	<u>59.799</u>	<u>58.157</u>
TILGODEHAVENDER	<u>73.074</u>	<u>105.157</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER	 <u>73.074</u>	 <u>105.157</u>
 AKTIVER I ALT	 <u><u>75.723.074</u></u>	 <u><u>37.486.800</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>6.623.791</u>	<u>5.471.956</u>
EGENKAPITAL	<u>6.673.791</u>	<u>5.521.956</u>
2 Hensættelse til udskudt skat	<u>350.805</u>	<u>12.478</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>350.805</u>	<u>12.478</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>33.588.207</u>	<u>28.237.707</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>33.588.207</u>	<u>28.237.707</u>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	183.500	178.200
Gæld til kreditinstitutter	224.518	288.959
Deposita	350.485	324.485
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.375	3.600
Gæld til tilknyttede virksomheder	25.365.962	2.894.415
Anden gæld	8.949.231	25.000
Periodeafgrænsningsposter	<u>33.200</u>	<u>0</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>35.110.271</u>	<u>3.714.659</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>68.698.478</u>	<u>31.952.366</u>
PASSIVER I ALT	<u>75.723.074</u>	<u>37.486.800</u>
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Koncernforhold		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2021	50.000	3.080.141	3.130.141
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>2.391.815</u>	<u>2.391.815</u>
Egenkapital pr. 1/1 2022	50.000	5.471.956	5.521.956
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>1.151.835</u>	<u>1.151.835</u>
Egenkapital pr. 31/12 2022	<u><u>50.000</u></u>	<u><u>6.623.791</u></u>	<u><u>6.673.791</u></u>

1	Øvrige finansielle omkostninger	2022	2021
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	159.998	0
	Finansielle omkostninger i øvrigt	777.732	731.064
	I ALT	937.730	731.064

2	Selskabsskat og udskudt skat			2021
	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse	2021
	Skyldig pr. 1/1 2022	0	12.478	
	Regulering tidligere år	-13.451	-13.451	-40.302
	Betalt vedr. tidligere år	13.451		
	Skat af årets resultat	0	338.327	12.478
	SKYLDIG PR. 31/12 2022	0	350.805	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		324.876	-27.824

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I ALT	31/12 2021
Kostpris pr. 1/1 2022	35.071.236	127.544	35.198.780	34.812.304
Tilgang i året	37.225.480	0	37.225.480	386.476
KOSTPRIS PR. 31/12 2022	72.296.716	127.544	72.424.260	35.198.780
Op-/nedskrivninger pr. 1/1 2022	2.286.764	0	2.286.764	0
Årets op-/nedskrivninger	1.066.520	0	1.066.520	2.286.764
OP-/NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2022	3.353.284	0	3.353.284	2.286.764
Afskrivninger pr. 1/1 2022	0	103.901	103.901	61.429
Årets afskrivninger	0	23.643	23.643	42.472
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2022	0	127.544	127.544	103.901
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2022	75.650.000	0	72.296.716	37.381.643

4 Opgørelse af dagsværdi, investeringsejendomme

Investeringssejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetteret drift. Lejeindtægter er med taget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunkt, hvor forventet markedsløse opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje. De væsentligste forudsætninger omfatter:

	Bolig	Erhverv
Antal lejemål:	7	2
Udlejningsprocent	100%	100%
Beliggenhed	København K	København K
Kvm.	1.423	315
Karakteristika	Private boliger	Ehvervslejemål
Afkastkrav	3,38%	4,50%
Normaliseret driftsresultat, t.kr	2.571	979
Følsomhed, værdifald ved 0,5%-pointstigning i afkastkrav, t.kr.	9.804	2.175
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi, t.kr	232	835
Dagsværdi pr. 31/12 2022, t.kr	65.800	9.850

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>33.771.707</u>	<u>28.415.907</u>
I ALT	<u>33.771.707</u>	<u>28.415.907</u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>183.500</u>	<u>178.200</u>
I ALT	<u>183.500</u>	<u>178.200</u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>30.283.487</u>	<u>27.524.907</u>
I ALT	<u>30.283.487</u>	<u>27.524.907</u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Jacob Lee Ørnstrand Holding ApS . Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom.kr. 7.000.000 i selskabets investeringsejendomme med en balanceværdi på kr. 75.650.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter.

Realkreditpantebreve, nom. kr. 5.600.000 og nom. kr. 22.230.000, i selskabets investerings-ejendomme med en balanceværdi på kr. 75.650.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter.

8 Koncernforhold

Følgende modervirksomhed udarbejder koncernregnskab (mindste koncern):

Jacob Lee Ørnstrand Holding A/S, København K

PENNEO

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

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

Jacob Nelson Lee Ørnstrand

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-417412079331

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-05-18 08:41:24 UTC

NEM ID 

Mark Schneekloth Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-047662421942

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-05-18 08:45:13 UTC

NEM ID 

Jacob Nelson Lee Ørnstrand

Dirigent

Serienummer: e2a82945-bf13-4310-8810-35eec461d800

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-05-18 09:07:39 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: F1DJ1-PDOJ5-EYYSU-BSHSY-5XXJK-NZK3A

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>