

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

STRANDGADE 26 APS

Strandgade 26,1.

1401 København K

CVR-nr. 36 08 71 10

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 25/5 2022

Jacob Nelson Lee Ørnstrand
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	10
Balance pr. 31. december 2021	11-12
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021	13
Noter	14-16

Selskab

Strandgade 26 ApS
Strandgade 26,1.
1401 København K

CVR-nr. 36 08 71 10

6. 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 en positiv udvikling i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 25. maj 2022

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 2021 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 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 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 25. maj 2022

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 koncernselskaber med Jacob Lee Ørnstrand Holding A/S som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne 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 måles på købstidspunktet til dagsværdi med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Investeringsjendomme optages til vurderet markedsværdi. Markedsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering, baseret på markedets afkastkrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand. Årets værdiregulering medtages i resultatopgørelsen som særlig post.

Som følge af at ejendomme er optaget til vurderede markedsværdier foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger på disse.

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	0-10%

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 gælds metode. 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BRUTTOFORTJENESTE	850.763	776.694
3 Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-42.472</u>	<u>-42.472</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	808.291	734.222
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendom	2.286.764	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-731.064</u>	<u>-734.375</u>
RESULTAT FØR SKAT	2.363.991	-153
2 Skat af årets resultat	<u>27.824</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>2.391.815</u></u>	<u><u>-153</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	<u>2.391.815</u>	<u>-153</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>2.391.815</u></u>	<u><u>-153</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
3,6 Investeringsejendom	37.358.000	34.684.760
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>23.643</u>	<u>66.115</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>37.381.643</u>	<u>34.750.875</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>37.381.643</u>	<u>34.750.875</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	47.000	3.600
Periodeafgrænsningsposter	<u>58.157</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>105.157</u>	<u>3.600</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>105.157</u>	<u>3.600</u>
AKTIVER I ALT	<u>37.486.800</u>	<u>34.754.475</u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>5.471.956</u>	<u>3.080.141</u>
EGENKAPITAL	<u>5.521.956</u>	<u>3.130.141</u>
2 Hensættelse til udskudt skat	<u>12.478</u>	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>12.478</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>28.237.707</u>	<u>28.422.349</u>
4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>28.237.707</u>	<u>28.422.349</u>
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	178.200	167.800
Gæld til kreditinstitutter	288.959	107.056
Deposita og forudbetalt leje	324.485	309.585
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.600	75.595
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.894.415	2.499.724
Anden gæld	<u>25.000</u>	<u>42.225</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>3.714.659</u>	<u>3.201.985</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>31.952.366</u>	<u>31.624.334</u>
PASSIVER I ALT	<u>37.486.800</u>	<u>34.754.475</u>
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Koncernforhold		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2020	50.000	3.080.294	3.130.294
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-153</u>	<u>-153</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. 31/12 2021	<u><u>50.000</u></u>	<u><u>5.471.956</u></u>	<u><u>5.521.956</u></u>

<u>1</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt	731.064	734.375
	I ALT	<u>731.064</u>	<u>734.375</u>

2 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2020</u>
Skyldig pr. 1/1 2021	0	0		
Regulering tidligere år	-40.302		-40.302	0
Betalt vedr. tidligere år	40.302			
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>12.478</u>	<u>12.478</u>	<u>0</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2021	<u>0</u>	<u>12.478</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>-27.824</u>	<u>0</u>

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I ALT	31/12 2020
Kostpris pr. 1/1 2021	34.684.760	127.544	34.812.304	34.654.151
Tilgang i året	386.476	0	386.476	158.153
KOSTPRIS PR. 31/12 2021	35.071.236	127.544	35.198.780	34.812.304
Op-/nedskrivninger pr. 1/1 2021	0	0	0	0
Årets op-/nedskrivninger	2.286.764	0	2.286.764	0
OP-/NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2021	2.286.764	0	2.286.764	0
Afskrivninger pr. 1/1 2021	0	61.429	61.429	18.957
Årets afskrivninger	0	42.472	42.472	42.472
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2021	0	103.901	103.901	61.429
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2021	37.358.000	23.643	35.094.879	34.750.875

Opgørelse af dagsværdi - investeringsejendomme:

Investeringssejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden, som er baseret på det kommende års budgetteret drift. Nettolejeindtægter er medtaget til markedsniveau.

De væsentligste forudsætninger omfatter:

Antal ejendomme:	1
Udlejningsprocent	100%
Beliggenhed	København
Kvm.	1.272
Dagsværdi pr. kvm.	29.369
Genemsniatsafkastkrav	Henholdsvis 2,75% og 4,5%
Karakteristika	Private boliger og ehvervslejemål
Følsomhed, værdifald ved 0,5%-point stigning i afkastkrav, t.kr.	5.512
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi, t.kr	2.287
Dagsværdi pr. 31/12 2021, t.kr	37.358

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>28.415.907</u>	<u>28.590.149</u>
I ALT	<u>28.415.907</u>	<u>28.590.149</u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>178.200</u>	<u>167.800</u>
I ALT	<u>178.200</u>	<u>167.800</u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>27.524.907</u>	<u>27.751.149</u>
I ALT	<u>27.524.907</u>	<u>27.751.149</u>

5 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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 7.000.000 og nom. kr. 22.230.000, i selskabets investeringsejendom med en balanceværdi på kr. 37.358.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

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

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-05-25 09:59:54 UTC



Mark Schneekloth Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1275466023692

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-05-25 10:16:14 UTC



Jacob Nelson Lee Ørnstrand

Dirigent

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

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-05-25 10:23:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: UJD34-DCTOH-C303H-O4IAE-UJ3YO-PQ05Z

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