

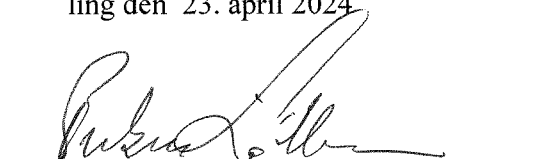
Strandvejen 104 ApS

**Strandvejen 104, 3.
3070 Snekkersten**

CVR-nr. 36 69 07 71

Årsrapport for 2023
(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 23. april 2024.



Preben K. Zøllner
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Strandvejen 104 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

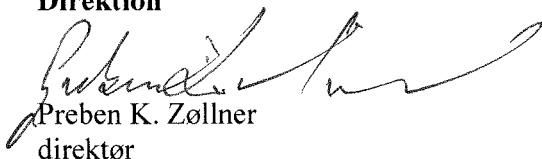
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 15. april 2024

Direktion



Preben K. Zøllner
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Strandvejen 104 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Strandvejen 104 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 15. april 2024

WILLADS & VIBE-HASTRUP
Godkendte Revisorer ApS
CVR-nr. 29 61 96 70



Peter Willads
Statsautoriseret revisor
mne27850

Selskabsoplysninger

Selskabet

Strandvejen 104 ApS
Strandvejen 104, 3.
3070 Snekkersten

CVR-nr.: 36 69 07 71

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 20. marts 2016

Hjemsted: Helsingør

Direktion

Preben K. Zøllner, direktør

Revisor

WILLADS & VIBE-HASTRUP
Godkendte Revisorer ApS
Nordlysvænget 10A
3000 Helsingør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet er et investeringsselskab der primært investerer i ejendomme til udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 781.473, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 10.259.897.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Strandvejen 104 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsindtægter

Lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat og hensættelse til indvendig vedligeholdelse.

Hensatte forpligtelser - bortset fra udskudt skat - måles til kapitalværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		631.537	451.120
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		900.000	0
Resultat før finansielle poster		1.531.537	451.120
Finansielle indtægter	1	237	5.912
Finansielle omkostninger	2	-529.885	-383.182
Resultat før skat		1.001.889	73.850
Skat af årets resultat	3	-220.416	-16.500
Årets resultat		<u>781.473</u>	<u>57.350</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		781.473	57.350
		<u>781.473</u>	<u>57.350</u>

Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	35.918.500	15.000.000
Materielle anlægsaktiver		35.918.500	15.000.000
Anlægsaktiver i alt		35.918.500	15.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	282.437
Andre tilgodehavender		10.662	100.683
Udskudt skatteaktiv		45.481	0
Periodeafgrænsningsposter		18.891	68.500
Tilgodehavender		75.034	451.620
Likvide beholdninger		194.358	191.978
Omsætningsaktiver i alt		269.392	643.598
Aktiver i alt		36.187.892	15.643.598

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		51.000	50.000
Overført resultat		10.208.897	955.137
Egenkapital		10.259.897	1.005.137
Hensættelse til udskudt skat		0	49.003
Andre hensættelser		245.530	239.970
Hensatte forpligtelser i alt		245.530	288.973
Gæld til realkreditinstitutter		5.000.000	5.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	5.000.000	5.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.308.481	8.839.584
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.165.863	120.064
Selskabsskat		2.490	2.288
Skyldigt sambeskatningsbidrag		6.776	0
Anden gæld		664.420	35.000
Deposita og forudbetalt leje		534.435	352.552
Kortfristede gældsforpligtelser		20.682.465	9.349.488
Gældsforpligtelser i alt		25.682.465	14.349.488
Passiver i alt		36.187.892	15.643.598
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	DKK 50.000	DKK 955.137	DKK 1.005.137
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden	1.000	8.472.287	8.473.287
Korrigeret egenkapital 1. januar 2023	51.000	9.427.424	9.478.424
Årets resultat	0	781.473	781.473
Egenkapital 31. december 2023	51.000	10.208.897	10.259.897

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	5.912
Andre finansielle indtægter	<u>237</u>	<u>0</u>
	<u>237</u>	<u>5.912</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	400.699	346.105
Andre finansielle omkostninger	<u>129.186</u>	<u>37.077</u>
	<u>529.885</u>	<u>383.182</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.490	2.288
Årets udskudte skat	211.150	14.212
Sambeskatningsbidrag	<u>6.776</u>	<u>0</u>
	<u>220.416</u>	<u>16.500</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
	DKK
Kostpris 1. januar 2023	24.448.007
Tilgang i årets løb	<u>12.018.500</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>36.466.507</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	-1.448.007
Årets værdireguleringer	<u>900.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>-548.007</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>35.918.500</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav der er skønnet til 4 og 4,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen, der er brugt et gennemsnitlig afkastkrav på 4,25 .

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Afkastprocent	<u>3,75</u>	<u>4,25</u>	<u>4,75</u>
Dagsværdi	<u>38.650.000</u>	<u>35.918.500</u>	<u>33.050.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>2.731.500</u>	<u>0</u>	<u>-2.868.500</u>

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>	<u>0</u>	<u>4.674.203</u>
	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>	<u>0</u>	<u>4.674.203</u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet P. Kirk Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 15.000.