

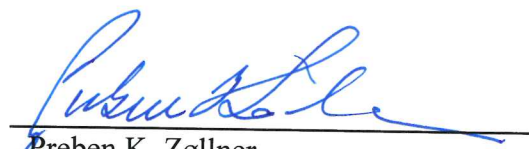
Strandvejen 104 ApS

**Strandvejen 104, 3.
3070 Snekkersten**

CVR-nr. 36 69 07 71

**Årsrapport for 2022
(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24. maj 2023


Preben K. Zøllner
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

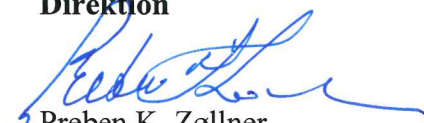
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 24. maj 2023

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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 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 revisorers 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 24. maj 2023

WILLADS & VIBE-HASTRUP

Godkendte Revisorer ApS

CVR-nr. 29 61 96 70



Peter Willads

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27850

Selskabsoplysninger

Selskabet

Strandvejen 104 ApS
Strandvejen 104, 3.
3070 Snekkersten

CVR-nr.: 36 69 07 71

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

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 2022 udviser et overskud på kr. 57.350, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.005.137.

Selskabet har i 2022 indgået aftale om køb af tagetage i selskabets ejendom med overtagelse pr. 1. maj 2023.

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

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 hjælpe-materialer 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 finansiel 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		451.120	395.705
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>-64.600</u>
Resultat før finansielle poster		451.120	331.105
Finansielle indtægter		5.912	1.087
Finansielle omkostninger	1	<u>-383.182</u>	<u>-392.354</u>
Resultat før skat		73.850	-60.162
Skat af årets resultat	2	<u>-16.500</u>	<u>10.910</u>
Årets resultat		<u>57.350</u>	<u>-49.252</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>57.350</u>	<u>-49.252</u>
		<u>57.350</u>	<u>-49.252</u>

Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		282.437	1.958
Andre tilgodehavender		100.683	32.209
Selskabsskat		0	84.304
Periodeafgrænsningsposter		<u>68.500</u>	<u>57.915</u>
Tilgodehavender		<u>451.620</u>	<u>176.386</u>
Likvide beholdninger		<u>191.978</u>	<u>255.150</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>643.598</u>	<u>431.536</u>
Aktiver i alt		<u><u>15.643.598</u></u>	<u><u>15.431.536</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		955.137	-2.102.214
Egenkapital	4	1.005.137	-2.052.214
Hensættelse til udskudt skat	5	49.003	34.791
Andre hensættelser		239.970	234.410
Hensatte forpligtelser i alt		288.973	269.201
Gæld til realkreditinstitutter		5.000.000	5.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.000.000	5.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.839.584	11.680.312
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		120.064	140.922
Selskabsskat		2.288	0
Anden gæld		35.000	48.098
Deposita og forudbetalt leje		352.552	345.217
Kortfristede gældsforpligtelser		9.349.488	12.214.549
Gældsforpligtelser i alt		14.349.488	17.214.549
Passiver i alt		15.643.598	15.431.536

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	kr. 50.000	kr. -2.102.213	kr. -2.052.213
Årets resultat	0	57.350	57.350
Tilskud fra koncern	0	3.000.000	3.000.000
Egenkapital 31. december 2022	50.000	955.137	1.005.137

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	346.105	336.171
Andre finansielle omkostninger	<u>37.077</u>	<u>56.183</u>
	<u>383.182</u>	<u>392.354</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.288	-84.304
Årets udskudte skat	<u>14.212</u>	<u>73.394</u>
	<u>16.500</u>	<u>-10.910</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		kr.
Kostpris 1. januar 2022		<u>15.007.842</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>15.007.842</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		<u>-7.842</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>-7.842</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>15.000.000</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav der er skønnet til 3,75 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	3,25	3,75	4,25
Dagsværdi	17.280.000	15.000.000	13.260.000
Ændring i dagsværdi	2.280.000	0	-1.740.000

4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

50 -anparter á kr. 1.000	Pålydende værdi
	50.000
	50.000

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	34.791	-38.603
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	14.212	73.394
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022	49.003	34.791

Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	72.468	58.256
Låneomkostninger	-23.465	-23.465
	49.003	34.791

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.000.000	5.000.000	0	4.837.733
	5.000.000	5.000.000	0	4.837.733

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet P. Kirk Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

8 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 2022 udgør t.kr. 15.000.