



Tlf.: 96 70 18 00  
nykoebingm@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fårtofts Plads 9  
DK-7900 Nykøbing Mors  
CVR-nr. 20 22 26 70

**STRANDPARKEN 74 APS**

**BAKKELYVEJ 6, 8800 VIBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2019 - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. august 2021

---

Johnny Weller

**CVR-NR. 37 81 57 48**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Strandparken 74 ApS Bakkelyvej 6 8800 Viborg
	CVR-nr.: 37 81 57 48
	Stiftet: 20. juni 2016
	Hjemsted: Viborg
	Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 31. december 2020
<b>Direktion</b>	Johnny Ingemann Weller
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 31. december 2020 for Strandparken 74 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 31. december 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 3. august 2021

Direktion:

---

Johnny Ingemann Weller

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Strandparken 74 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Strandparken 74 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

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

Nykøbing Mors, den 3. august 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Baagøe  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34119

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 31. DECEMBER**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>102.394</b>	<b>289.467</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-321.000	184.101
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-218.606</b>	<b>473.568</b>
Andre finansielle indtægter.....		21.480	40.255
Andre finansielle omkostninger.....		-109.600	-82.072
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-306.726</b>	<b>431.751</b>
Skat af årets resultat.....	2	27.666	-68.926
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-279.060</b>	<b>362.825</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	2.700.000
Overført resultat.....		-279.060	-2.337.175
<b>I ALT</b> .....		<b>-279.060</b>	<b>362.825</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		4.500.000	4.821.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>4.500.000</b>	<b>4.821.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.500.000</b>	<b>4.821.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	2.577.570
Tilgodehavende selskabsskat.....		2.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	7.500
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.000</b>	<b>2.585.070</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>23.299</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>25.299</b>	<b>2.585.070</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.525.299</b>	<b>7.406.070</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		90.000	90.000
Overført resultat.....		-156.157	122.903
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	2.700.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-66.157</b>	<b>2.912.903</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		549.000	576.666
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>549.000</b>	<b>576.666</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.333.973	3.399.175
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>3.333.973</b>	<b>3.399.175</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		52.050	52.050
Gæld til pengeinstitutter.....		0	242.425
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		33.200	116.836
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		504.133	0
Selskabsskat.....		0	3.355
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	23.210
Anden gæld.....		119.100	79.450
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>708.483</b>	<b>517.326</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.042.456</b>	<b>3.916.501</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.525.299</b>	<b>7.406.070</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019.....	90.000	122.903	2.700.000	2.912.903
Forslag til resultatdisponering.....		-279.060		-279.060
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-2.700.000	-2.700.000
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>90.000</b>	<b>-156.157</b>	<b>0</b>	<b>-66.157</b>

## NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	1
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	31.565	2
Regulering af udskudt skat.....	-27.666	37.361	
	<b>-27.666</b>	<b>68.926</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2019.....		2.081.850	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>2.081.850</b>	
Opskrivninger 1. oktober 2019.....		2.739.150	
Årets opskrivninger .....		-321.000	
<b>Opskrivninger 31. december 2020.....</b>		<b>2.418.150</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>4.500.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligejendomme	
Dagsværdi 31. december 2020.....		4.500.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-321.000	

Selskabets ejendom udlejes til beboelse i Nykøbing Mors. Selskabet er blevet handlet i regnskabsåret, hvor ejendommen er værdiansat til markedsværdi mellem to uafhængige parter. I den forbindelse er ejendommen blevet værdireguleret i henhold til den konstaterede markedsværdi.

Der har ikke efter transaktionen været indikationer på ændret værdiansættelse, og ejendommen er beliggende i et område med begrænset udsving i værdiansættelser på boligejendomme.

Ejendommen er således ikke værdireguleret yderligere pr. 31. december 2020.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2019 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.386.023	52.050	3.200.000	3.451.225	
	<b>3.386.023</b>	<b>52.050</b>	<b>3.200.000</b>	<b>3.451.225</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for IVVG Holding ApS, CVR-nr. 40 20 73 09, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 3.425 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 4.500 tkr.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Strandparken 74 ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.