



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. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. juli 2022

Johnny Weller

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | Strandparken 74 ApS Bakkelyvej 6 8800 Viborg |
| | CVR-nr.: 37 81 57 48 |
| | Stiftet: 20. juni 2016 |
| | Kommune: Viborg |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Johnny Ingemann Weller |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 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.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 30. juni 2022

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. januar - 31. december 2021 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 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 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 30. juni 2022

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. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------|----------------|-----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 169.280 | 102.394 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 0 | -321.000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 169.280 | -218.606 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 0 | 21.480 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -914 | -109.600 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 168.366 | -306.726 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -37.337 | 27.666 |
| ÅRETS RESULTAT | | 131.029 | -279.060 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 131.029 | -279.060 |
| I ALT | | 131.029 | -279.060 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 4.500.001 | 4.500.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 4.500.001 | 4.500.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 4.500.001 | 4.500.000 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 72.320 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 2.000 | 2.000 |
| Tilgodehavender..... | | 74.320 | 2.000 |
| Likvide beholdninger..... | | 21.314 | 23.299 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 95.634 | 25.299 |
| AKTIVER..... | | 4.595.635 | 4.525.299 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 90.000 | 90.000 |
| Overført resultat..... | | -25.128 | -156.157 |
| EGENKAPITAL..... | | 64.872 | -66.157 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 554.000 | 549.000 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 554.000 | 549.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 3.232.643 | 3.333.973 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 3.232.643 | 3.333.973 |
| Prioritetsgæld..... | | 52.050 | 52.050 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 0 | 33.200 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 504.133 | 504.133 |
| Selskabsskat..... | | 32.337 | 0 |
| Anden gæld..... | | 155.600 | 119.100 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 744.120 | 708.483 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 3.976.763 | 4.042.456 |
| PASSIVER..... | | 4.595.635 | 4.525.299 |
| Eventualposter mv. | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|---|----------------|-------------------|---------------|
| Egenkapital 1. januar 2021..... | 90.000 | -156.157 | -66.157 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 131.029 | 131.029 |
| Egenkapital 31. december 2021..... | 90.000 | -25.128 | 64.872 |

NOTER

| | | | | Note |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2021 | 2020 | | |
| | kr. | kr. | | |
| Personaleomkostninger | | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 1 | 1 | | |
| | | | | |
| Skat af årets resultat | | | | 2 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 32.337 | 0 | | |
| Regulering af udskudt skat..... | 5.000 | -27.666 | | |
| | 37.337 | -27.666 | | |
| | | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | | 3 |
| | | Investerings- | | |
| | | ejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2021..... | | 2.081.851 | | |
| Kostpris 31. december 2021..... | | 2.081.851 | | |
| | | | | |
| Opskrivninger 1. januar 2021..... | | 2.418.150 | | |
| Opskrivninger 31. december 2021..... | | 2.418.150 | | |
| | | | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..... | | 4.500.001 | | |
| | | | | |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: | | | | |
| | | Boligejendomme | | |
| Dagsværdi 31. december 2021..... | | 4.500.000 | | |
| | | | | |
| Selskabets ejendom udlejes til beboelse i Nykøbing Mors. Selskabet er blevet handlet i regnskabsåret 2020, 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 begrænsede udsving i værdiansættelser på boligejendomme. | | | | |
| | | | | |
| Ejendommen er således ikke værdireguleret yderligere pr. 31. december 2021. | | | | |
| | | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | 4 |
| | 31/12 2021 | Afdrag | Restgæld | 31/12 2020 |
| | gæld i alt | næste år | efter 5 år | gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 3.284.693 | 52.050 | 3.025.000 | 3.386.023 |
| | 3.284.693 | 52.050 | 3.025.000 | 3.386.023 |

NOTER**Note****Eventualposter mv.****5****Eventualforpligtelser**

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.

Hæftelse i sambeskatningen

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, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6**

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 2021 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.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.