

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

## STRANDLODDEN UNGDOMSBOLIGER APS

Store Strandstræde 19, 1. th.  
1255 København K

CVR-NR. 39 85 85 17

## ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling.

København, den 23. juni 2021

  
Christian Sørensen


*dirigent*



**KOGTVEDLUND**

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01



## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
<b>PÅTEGNINGER</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2 - 4
<b>LEDELSESBERETNING</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7 - 9
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11 - 12
Egenkapitalopgørelse .....	13
Specifikationer til årsrapporten .....	14 - 16



## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Strandloden Ungdomsboliger ApS

Årsrapporten er aflagt 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. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. juni 2021

**DIREKTION**

Peter Soldbro Dubin



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Strandloddan Ungdomsboliger ApS

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Strandloddan Ungdomsboliger ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til om den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING****Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 23. juni 2021

**REVISIONSFIRMAET EDELBO**  
**STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB**  
**CVR-NR. 35 48 61 78**



Morten Troels Pedersen

statsaut. revisor

mne31470



**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABSNAVN:**

Strandladden Ungdomsboliger ApS  
c/o CPH Invest ApS  
Store Strandstræde 19, 1. th.  
1255 København K

CVR-NR: 39 85 85 17

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

3. regnskabsår

**DIREKTION:**

Peter Soldbro Dubin

**REVISOR:**

RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg



## LEDELSESBERETNING

### HOVEDAKTIVITETER

Selskabet har til formål at eje, udvikle og opføre fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets resultat for regnskabsåret 2020 udviser et resultat på -21.925.639 kr.

Årets resultat er påvirket negativt af værdiregulering på investeringsejendom med -26.822.007 kr. før skat.

### USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen har selskabet ved værdiansættelse af investerings- ejendomme anvendt gennemsnitlig afkastprocent på 3,85 %. Følsomhed ved ændring i selskabets gennemsnitlige afkastprocent er belyst i note 5.

Ledelsen har som led i bestræbelserne på reduktion af usikkerhed ved indregning og måling af investerings- ejendomme ultimo 2020 indhentet uafhængige valuarvurderinger som grundlag for den foretagne værdiansættelse.

Selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2020 værdiansat med udgangspunkt i disse vurderinger.

### BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden i marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser.

Strandlodden Ungdomsboliger ApS er for nuværende ikke påvirket negativt af de gennemførte restriktioner. Det er endvidere ledelsens opfattelse, at selskabets driftsindtjening i regnskabsåret 2021 samt værdiansættelsen af selskabets ejendom ikke i væsentligt omfang vil påvirkes negativt af den aktuelle COVID19-krise.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Strandlodden ungdomsboliger ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 ricisi, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Bruttofortjeneste**

Huslejeindtægter, indtægter ved salg af ejendomme, direkte omkostninger, herunder bogført værdi af solgte ejendomme og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste i henhold til årsregnskabslovens § 32.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og hermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

### **Driftsomkostninger vedrørende ejendomme**

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

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

Moderelskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber 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 skattemæssige overskud. Moderelskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen således, at moderelskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og uafhængige parter.

- fortættelse -



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

Fastlæggelsen af dagsværdien medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv.

Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **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 efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling og forpligtelsen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2020

Note	<u>2020</u> Kr.	<u>2019</u> Kr.
1 BRUTTORESULTAT .....	2.529.302	-964.988
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-26.822.007	35.790.946
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING</b> .....	<b>-24.292.704</b>	<b>34.825.958</b>
2 Finansielle indtægter .....	3.438	265
3 Finansielle omkostninger .....	-3.820.609	-254.075
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-28.109.876</b>	<b>34.572.148</b>
4 Skat af årets resultat .....	6.184.236	-7.605.873
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-21.925.639</b>	<b>26.966.276</b>
der af direktionen foreslås disponeret således:		
Udbytte .....	0	0
Overført til næste år .....	-21.925.639	26.966.276
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-21.925.639</b>	<b>26.966.276</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020AKTIVER

Note	<u>2020</u> Kr.	<u>2019</u> Kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
5 Investeringsejendomme .....	120.275.000	141.966.000
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
Langfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	35.167.198	0
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>155.442.198</u>	<u>141.966.000</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>TILGODEHAVENDER:</b>		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder .....	691.047	29.796
Tilgodehavende selskabsskat .....	287.973	287.057
Andre tilgodehavender .....	15.725	0
<b>TILGODEHAVENDER I ALT</b> .....	<u>994.746</u>	<u>316.853</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b> .....	<u>2.276.738</u>	<u>1.403.633</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>3.271.484</u>	<u>1.720.487</u>
<b>AKTIVER I ALT</b> .....	<u>158.713.682</u>	<u>143.686.487</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020PASSIVER

Note	2020 Kr.	2019 Kr.
<b>EGENKAPITAL:</b>		
Anpartskapital .....	50.000	50.000
Overkurs ved emission .....	24.061.276	24.061.276
Overført resultat .....	5.142.716	27.068.355
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>29.253.992</b>	<b>51.179.631</b>
<b>HENSÆTTELSER</b>		
Hensættelse til udskudt skat .....	9.273.678	15.169.941
<b>6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Prioritetsgæld .....	103.122.601	0
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	36.074	59.764.926
Gæld til banker .....	253	69.128
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	14.555.795	15.460.988
Periodeafgrænsningsposter .....	881.151	2.041.874
Anden gæld .....	1.590.139	0
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>17.063.411</b>	<b>77.336.915</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>120.186.012</b>	<b>77.336.915</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>158.713.682</b>	<b>143.686.487</b>
<b>7 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER</b>		
<b>8 MEDARBEJDEROPLYSNINGER</b>		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<b>Anparts- kapital</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2019 .....	50.000	24.061.276	102.079	24.213.355
Årets resultat .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>26.966.276</u>	<u>26.966.276</u>
Egenkapital 31. december 2019 .....	<u>50.000</u>	<u>24.061.276</u>	<u>27.068.355</u>	<u>51.179.631</u>
Egenkapital 1. januar 2020 .....	50.000	24.061.276	27.068.355	51.179.631
Årets resultat .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-21.925.639</u>	<u>-21.925.639</u>
Egenkapital 31. december 2020 .....	<u>50.000</u>	<u>24.061.276</u>	<u>5.142.716</u>	<u>29.253.992</u>

Anpartskapitalen består af anparter a 50.000 kr., som ikke er opdelt i forskellige klasser.

Anpartskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note

1 **BRUTTORESULTAT**

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>2 FINANSIELLE INDTÆGTER:</b>		
I posten finansielle indtægter indgår renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	<u>3.438</u>	<u>265</u>
<b>3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
I posten finansielle omkostninger indgår renteudgifter til tilknyttede virksomheder.....	<u>481.857</u>	<u>11.635</u>
<b>4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst .....	-287.973	-287.057
Regulering af skatter tidligere år .....	0	23.500
Årets regulering udskudt skat .....	<u>-5.896.263</u>	<u>7.869.430</u>
	<u>-6.184.236</u>	<u>7.605.873</u>
<b>5 INVESTERINGSEJENDOMME:</b>		
Kostpris primo .....	74.438.609	13.658.376
Tilgang .....	5.131.006	60.780.233
Afgang .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo .....</b>	<u>79.569.615</u>	<u>74.438.609</u>
Værdiregulering primo .....	67.527.391	31.736.445
Afgang .....	0	0
Årets regulering .....	<u>-26.822.007</u>	<u>35.790.946</u>
<b>Værdiregulering ultimo .....</b>	<u>40.705.385</u>	<u>67.527.391</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo .....</b>	<u>120.275.000</u>	<u>141.966.000</u>



## SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

### 5 INVESTERINGSEJENDOMME - fortsat

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien.

Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

Ledelsen har som led i bestræbelserne på reduktion af usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme ultimo 2020 indhentet uafhængige valuarvurderinger som grundlag for den foretagne værdiansættelse.

Selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2020 værdiansat med udgangspunkt i disse vurderinger.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt en gennemsnitlig afkastkrav på 3,85 % for ejendommen som helhed bestående af ungdomsboliger og P-kælder henført til Strandloden P-kælder ApS. Afkastkravet er fastsat ved vægtning af henholdsvis erhvervsudlejning og boligudlejning. Afkastkravet var i 2019 3,75 %.

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

<b>Ændringer i afkastkrav</b>	<b>-0,50 %</b>	<b>Basis</b>	<b>0,50 %</b>
Afkastprocent	3,35 %	3,85 %	4,35 %
Dagsværdi	138.226.493	120.275.000	106.450.287
Ændring i dagsværdi	17.951.493	0	-13.824.713

### 6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:

	Gæld i alt 31/12 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år.
Prioritetsgæld .....	103.122.601	0	103.122.601	103.711.454

Selskabets ejendom indgår i en samlet belåningaftale tillige med ejendommen henført til Strandloden P-kælder ApS, CVR-nr.39 86 59 47. Henset til den kollektive belåning hæfter Strandloden P-Kælder ApS og Strandloden Ungdomsboliger ApS i fælleskab for den samlede realkreditforpligtelse, der pr. 31. december 2020 udgør 129.149 t.kr.

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

## Note

**7 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:****Sikkerhedstillelser:**

Til sikkerhed for det i Strandloddens Ungdomsboliger ApS opførte mellemværende med Jyske Realkredit A/S på 103.122 t.kr er der afgivet 1. prioritets pant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2020 andrager en bogført værdi på 114.510 t.kr.

Der henvises til note 6 vedrørende oplysninger om kollektiv hæftelse for den fulde realkreditgæld.

**Eventualforpligtelser:**

Strandloddens Ungdomsboliger ApS er sambeskattet med modervirksomheden PSD ApS og moderselskabets øvrige datterselskaber. Som helejet datterselskab hæfter Strandloddens Ungdomsboliger ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Den samlede sambeskatningsforpligtigelse fremgår af moderselskabet PSD ApS' årsrapport.

**8 MEDARBEJDEROPLYSNINGER:**

Selskabet har ingen ansættelsesforhold.

Der er ikke udbetalt vederlag til ledelsen.