

# **Ejendomsselskabet Strandlodsvej 15 ApS**

**Ved Stranden 16, st. th, 1061 København K**

**CVR-nr. 40 89 83 79**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2022.

---

**Christian Augustinus Glæemose**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledelsespåtegning                                | 1                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2                  |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                       |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 4                  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b> |                    |
| Resultatopgørelse                                | 5                  |
| Balance  | 6                  |
| Noter  | 8                  |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 11                 |

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Strandlodsvej 15 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 27. maj 2022

### Direktion

Christian Augustinus Glæemose  
Adm. direktør

### Bestyrelse

Kristian Goth Vinther  
Formand

Christian Augustinus Glæemose

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Strandlodsvej 15 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Strandlodsvej 15 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

#### 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 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.

København, den 27. maj 2022

### Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin  
statsautoriseret revisor  
mne30140

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Ejendomsselskabet Strandlodsvej 15 ApS<br>Ved Stranden 16, st. th<br>1061 København K             |
|                        | CVR-nr.: 40 89 83 79  |
|                        | Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021<br>3. regnskabsår                                 |
| <b>Bestyrelse</b>      | Kristian Goth Vinther, Formand<br>Christian Augustinus Glæemose                                   |
| <b>Direktion</b>       | Christian Augustinus Glæemose, Adm. direktør  |
| <b>Revision</b>        | Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Stockholmsgade 45<br>2100 København Ø |
| <b>Modervirksomhed</b> | Viga Re A/S   |

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                              | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.       |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>5.129.623</b>  | <b>-229.880</b>   |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 42.510.002        | 27.042.550        |
| <b>Driftsresultat</b>                    | <b>47.639.625</b> | <b>26.812.670</b> |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger        | -1.550.334        | -12.120           |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>46.089.291</b> | <b>26.800.550</b> |
| Skat af årets resultat                   | -10.139.632       | -5.896.121        |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>35.949.659</b> | <b>20.904.429</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                   |                   |
| Udbytte for regnskabsåret                | 1.700.000         | 0                 |
| Overføres til overført resultat          | 34.249.659        | 20.904.429        |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>35.949.659</b> | <b>20.904.429</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                                   | 2021                      | 2020                      |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <u>Note</u>                                      | <u>kr.</u>                | <u>kr.</u>                |
| <b>Anlægsaktiver</b>                             |                           |                           |
| 3 Investeringsejendomme                          | 247.899.158               | 205.000.000               |
| Materielle anlægsaktiver i alt                   | <u>247.899.158</u>        | <u>205.000.000</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                       | <b><u>247.899.158</u></b> | <b><u>205.000.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                         |                           |                           |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser      | 0                         | 400                       |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 0                         | 568.409                   |
| Andre tilgodehavender                            | 1.174.713                 | 722.469                   |
| Tilgodehavender i alt                            | <u>1.174.713</u>          | <u>1.291.278</u>          |
| Likvide beholdninger                             | <u>2.303.506</u>          | <u>0</u>                  |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                   | <b><u>3.478.219</u></b>   | <b><u>1.291.278</u></b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                             | <b><u>251.377.377</u></b> | <b><u>206.291.278</u></b> |



**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                                   | 2021                      | 2020                      |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <u>Note</u>                                       | <u>kr.</u>                | <u>kr.</u>                |
| <b>Egenkapital</b>                                |                           |                           |
| Virksomhedskapital                                | 40.000                    | 40.000                    |
| Overført resultat                                 | 78.795.535                | 20.901.473                |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret               | 1.700.000                 | 0                         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b><u>80.535.535</u></b>  | <b><u>20.941.473</u></b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |                           |                           |
| Hensættelser til udskudt skat                     | 15.947.756                | 6.506.888                 |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>               | <b><u>15.947.756</u></b>  | <b><u>6.506.888</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |                           |                           |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 147.202.212               | 0                         |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser i alt           | <u>147.202.212</u>        | <u>0</u>                  |
| 4 Kortfristet del af langfristet gæld             | 2.253.401                 | 0                         |
| Gæld til pengeinstitutter                         | 0                         | 85.988.036                |
| Modtagne deposita og forudbetalinger              | 3.462.098                 | 0                         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 685.202                   | 2.768.369                 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 371.562                   | 88.021.114                |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 130.355                   | 0                         |
| Anden gæld  | 789.256                   | 2.065.398                 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | <u>7.691.874</u>          | <u>178.842.917</u>        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b><u>154.894.086</u></b> | <b><u>178.842.917</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                             | <b><u>251.377.377</u></b> | <b><u>206.291.278</u></b> |

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

7 Nærtstående parter

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opgørelse og drift af ejendomme beliggende på Strandlodsvej 15, 2300 København S.

|  | 2021<br>kr.        | 2020<br>kr.        |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                    |                    |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 0                  | 9.605              |
| Andre finansielle omkostninger                     | 1.550.334          | 2.515              |
|  | <b>1.550.334</b>   | <b>12.120</b>      |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>                    |                    |                    |
| Kostpris 1. januar 2021                            | 177.957.450        | 177.957.450        |
| Tilgang i årets løb                                | 389.156            | 0                  |
| <b>Kostpris 31. december 2021</b>                  | <b>178.346.606</b> | <b>177.957.450</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2021            | 27.042.550         | 0                  |
| Årets regulering til dagsværdi                     | 42.510.002         | 27.042.550         |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>  | <b>69.552.552</b>  | <b>27.042.550</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>     | <b>247.899.158</b> | <b>205.000.000</b> |

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Værdiansættelsen af ejendommene foretages ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inklusive planlagt vedligeholdelse. Cash flow ud over år 10 (terminalværdien) beregnes efter princippet i en nettolejemodel med udgangspunkt i år 10, men med gennemsnitsbetragtninger for tomgang, indretningsomkostninger, større vedligeholdelsesomkostninger og investeringer. Det enkelte års cash flow samt værdien i terminalåret tilbagediskonteres med det afkastkrav, der er fastsat på den enkelte ejendom med tillæg af inflation.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ledelsen har anvendt en uafhængig valuar til at vurdere dagsværdien af investeringsejendommene. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

|   |       |
|---|-------|
| Budgetperiode                           | 10 år |
| Leje og omkostningsstigning p.a.        | 2,00% |
| Diskonteringsfaktor (vægtet gennemsnit) | 5,48% |
| Afkastkrav                              | 3,45% |

Følsomhedsanalyse:

De væsentligste faktorer ved fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommen er afkast- og udlejningsprocenten. En stigning i afkastprocenten på 0,25 vil medføre et fald i ejendommens dagsværdi på 16.054 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 vil medføre en stigning i ejendommen dagsværdi 18.562 t.kr.

Et fald i ejendommens lejeindtægter på 1 procentpoint vil medføre et fald i dagsværdien på ejendommen på 2.795 t.kr.

### 4. Gældsforpligtelser

|                                | Gæld i alt<br>31/12 2021<br>kr. | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld<br>kr. | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2021<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|--------------------------------|---------------------------------|--|--|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 149.455.613                     | 2.253.401  | 147.202.212                              | 136.902.502                   |
|                                | <b>149.455.613</b>              | <b>2.253.401</b>                                   | <b>147.202.212</b>                       | <b>136.902.502</b>            |

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 149 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 248 t.kr.

Til sikkerhed for koncernselskabets gæld til penge- og realkreditinstitut, har selskabet stillet ulimiteret selvskyldnerkaution.

## Noter

---

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Viga RE A/S, CVR-nr. 41851112, som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 7. Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse

Viga Re A/S, Nyhavn 16, 1051 København K

Hovedaktionær

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Viga Re A/S, Nyhavn 16, 1051 København K. Koncernregnskabet kan rekvireres ved henvendelse til Erhvervsstyrelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Strandlodsvej 15 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægt og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat 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 og 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Strandlodsvej 15 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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



# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kristian Goth Vinther

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-017311289750

IP: 178.197.xxx.xxx

2022-05-31 16:29:12 UTC

NEM ID 

## Christian Augustinus Glæemose

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-130238630173

IP: 109.56.xxx.xxx

2022-06-01 06:55:52 UTC

NEM ID 

## Christian Augustinus Glæemose

Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-130238630173

IP: 109.56.xxx.xxx

2022-06-01 06:55:52 UTC

NEM ID 

## Claus Koskelin

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:33454146

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-06-01 07:36:02 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YBYMD-DBK57-B5PMM-KM5LE-NPV11-AK4C

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>