

# Stravreby Strandvej 36 ApS

Gammel Strand 42, 3., 1202 København K.

CVR-nr. 41 31 83 84

---

## Årsrapport for 2022/23

1. juni 2022 til 31. maj 2023

---

(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12 / 12 2023

Som dirigent

Michael Krautwald

## Indholdsfortegnelse

---

Virksomhedsbeskrivelse	side	3
<hr/>		
Ledelsesberetning	side	4
<hr/>		
Ledelsespåtegning	side	5
<hr/>		
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side	6
<hr/>		
Anvendt regnskabspraksis	side	7-10
<hr/>		
Resultatopgørelse	side	11
<hr/>		
Balance	side	12-13
<hr/>		
Noter	side	14-17
<hr/>		

## Virksomhedsbeskrivelse

---

**Formål** Selskabets formål er at investere i fast ejendom, at udleje samme og/eller at drive virksomhed fra Selskabets ejendomme, samt at drive anden virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

---

**Regnskabsperiode** 1. juni 2022 til 31. maj 2023

---

**Selskabsoplysninger** Gammel Strand 42, 3.  
1202 København K.  
CVR.nr. 41 31 83 84

---

**Ledelse** Michael Krautwald

---

**Revision** Kreston CM  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab  
Usserød Kongevej 157  
2970 Hørsholm  
Telefon 45 86 41 35  
CVR.nr. 39 46 31 13  
E-mail mkh@krestoncm.dk

---

**Kreditinstitut** Sparekassen Danmark  
DLR kredit

---

**Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har i året ejerskab af samt udvikling og udlejning af ejendommen Stavreby Strandvej 36B, 4720 Præstø.

**Regnskabsåret**

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets samlede stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

Årets regnskabsmæssige resultat efter skat udgør kr. 421.879.

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der vil påvirke vurderingen af årsrapporten.

**Den forventede udvikling**

Den forløbne del af indeværende regnskabsår, er forløbet tilfredsstillende.

Der forventes i det kommende år en tilfredsstillende indtjening.

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2022/23.

I tilknytning til den af os aflagte årsrapport skal vi erklære,

**at** årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat,

**at** årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning,

**at** den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig og er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra de under anvendt regnskabspraksis, eventuelt anførte ændringer,

**at** ledelsen fortsat anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldt,

**at** ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K., den 12. december 2023

I direktionen

Michael Krautwald

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## **Til kapitalejerne i Stavreby Strandvej 36 ApS**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har opstillet årsregnskabet for Stavreby Strandvej 36 ApS for regnskabsåret 1. juni 2022 til 31. maj 2023, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Hørsholm, den 12. december 2023

**Kreston CM**

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR.nr. 39 46 31 13

Michel Hansen

Statsautoriseret revisor

mne31406

# Anvendt regnskabspraksis

---

## REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser, efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, samt almindelig anerkendt dansk regnskabspraksis.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra det nedenfor anførte under "Ændring af regnskabspraksis".

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabets ejendom er I år optaget som domicilejendom I modsætning til foregående år, hvor ejendommen var optaget som en investeringsejendom. Ændring af regnskabsprincip har ikke haft betydning for opgørelse af resultatopgørelse, balance og egenkapital for året 2021/22 eller 2022/23..

### Omregning af fremmed valuta

Indtægter og omkostninger er i det væsentligste modtaget og afholdt i DKK.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner på transaktionsdagens kurs, hvor dette er muligt og ellers til en gennemsnitskurs.

Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs.

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster og kurstab er medtaget i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Selskabet bruger ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner, af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, 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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

# Anvendt regnskabspraksis

## RESULTATOPGØRELSEN

### Indtægts- og omkostningskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "andre driftsindtægter", og "andre eksterne omkostninger".

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter lokaleomkostninger, ejendomsomkostninger, og administrationsomkostninger.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiver afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Grunde og bygninger	Brugstid 30 år	Restværdi 100 %.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Brugstid 5 år	Restværdi 0 %.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Selskabsskat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuel skat er opgjort med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

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.

Udskudt skat er hensat med skatten af alle tidsmæssige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat.



**BALANCEN****ANLÆGSAKTIVER****Materielle anlægsaktiver****Grunde og bygninger**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger på forskellen mellem anskaffessummen og scrapværdien, baseret på vurdering af aktivernes forventede brugstider.

**Andre materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger på forskellen mellem anskaffessummen og scrapværdien, baseret på vurdering af aktivernes forventede brugstider.

**OMSÆTNINGSAKTIVER****Tilgodehavender**

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

Andre tilgodehavender er, efter vurdering, optaget til den værdi, hvortil de forventes at indgå.

## FORPLIGTELSER OG EGENKAPITAL

### Skyldig skat og udskudt skat

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 på egenkapitalen.

### Gæld

Gældsforpligtelser, som omfatter kreditinstitutter, leverandører af varer og tjenesteydelser, tilknyttede selskaber, selskabsskat samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse for perioden 1. juni 2022 til 31. maj 2023

Note	2022/23	2021/22
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>-211.338</b>	<b>31.180</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
2 Afskrivninger	-51.064	-51.064
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>-262.402</b>	<b>-19.884</b>
Finansielle indtægter, tilknyttede og associerede virksomheder	0	0
Finansielle indtægter, øvrige	1.047.053	0
Finansielle omkostninger, tilknyttede og associerede	-110.780	-63.975
Finansielle omkostninger	-133.002	-100.778
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>540.869</b>	<b>-184.637</b>
3 Skat af årets resultat	-118.990	40.620
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>421.879</b>	<b>-144.017</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	421.879	-144.017
	421.879	-144.017

## Balance pr. 31. maj

Note	2022/23	2021/22
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	10.262.778	10.262.778
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	102.129	153.193
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.364.907</b>	<b>10.415.971</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>10.364.907</b>	<b>10.415.971</b>
Andre tilgodehavender	29.670	10.098
<b>Tilgodehavender</b>	<b>29.670</b>	<b>10.098</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>744.426</b>	<b>17.387</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>774.096</b>	<b>27.485</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>11.139.003</b>	<b>10.443.456</b>

## Balance pr. 31. maj

Note	2022/23	2021/22
<b>PASSIVER</b>		
5 Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
Overført resultat	2.166.904	1.745.025
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>4.166.904</b>	<b>3.745.025</b>
5 Hensættelser til udskudt skat	92.381	40.373
<b>HENSÆTTELSER</b>	<b>92.381</b>	<b>40.373</b>
Prioritetsgæld	3.921.020	3.773.986
6 <b>Langfristet gæld</b>	<b>3.921.020</b>	<b>3.773.986</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	53.000	78.000
Kreditinstitutter	0	249.982
Leverandører af varer og tjenesteydelser	240.353	158.187
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.510.548	2.340.651
Selskabsskat	123.640	0
Anden gæld	7	43.371
Periodeafgrænsningsposter	31.150	13.881
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>2.958.698</b>	<b>2.884.072</b>
<b>GÆLD</b>	<b>6.879.718</b>	<b>6.658.058</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>11.139.003</b>	<b>10.443.456</b>
<b>Forpligtelser og oplysninger:</b>		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtigelser		
9 Kontraktforpligtigelser		
10 Nærtstående parter og ejerforhold		

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har ikke haft lønnede ansatte i regnskabsåret.		
<b>2 Afskrivninger</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>51.064</u>	<u>51.064</u>
	<u>51.064</u>	<u>51.064</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat, til betaling	123.640	0
Årets hensættelse af udskudt skat	<u>-4.650</u>	<u>-40.620</u>
	<u>118.990</u>	<u>-40.620</u>

**4 Materielle anlægsaktiver**

	<b>Andre anlæg og inventar</b>	<b>Grunde og bygninger</b>
Anskaffelsessum 1. juni 2022	255.321	10.262.778
Anskaffelsessum tilgang	0	0
Anskaffelsessum afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. maj 2023	<u>255.321</u>	<u>10.262.778</u>
Afskrivninger 1. juni 2022	102.128	0
Afskrivninger	51.064	0
Afskrivninger 31. maj 2023	<u>153.192</u>	<u>0</u>
<b>Bogført værdi 31. maj 2023</b>	<b><u>102.129</u></b>	<b><u>10.262.778</u></b>
Bogført værdi 31. maj 2022	<u>153.193</u>	<u>10.262.778</u>
Seneste offentlig kontantværdi udgør kr. 3.500.000.		

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>5 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juni	2.000.000	2.000.000
Udvidelse af virksomhedskapital	<u>0</u>	<u>0</u>
Virksomhedskapital 31. maj	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
Virksomhedskapitalen består af anparter á nom. DKK 1.000 eller multipla heraf.		
Selskabet har i de seneste år haft følgende ændringer i kapitalforholdene:		
<b>Kapitaludvidelse:</b>		
Stiftelse, kurs 200	23.04.2020	50.000
Kapitalforhøjelse, kurs 100	04.05.2020	1.950.000
<b>5 Udskudt skat</b>		
Hensættelse 1. juni	40.373	80.993
Hensættelse 1. juni, regulering	56.658	112.289
Årets regulering	<u>-4.650</u>	<u>-40.620</u>
Hensættelse 31. maj	<u>92.381</u>	<u>40.373</u>
<b>6 Langfristet gæld</b>		
Af den langfristede gæld forfalder efter 5 år eller mere.	<u>3.710.000</u>	<u>3.460.000</u>



## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pantebreve (excl. ejerpantebreve i behold) i alt kr. 4.497.000 med sikkerhed i "Grunde og bygninger" til bogført værdi kr. 10.262.778, til sikkerhed for gæld pr. 31. maj 2023, til bogført kursværdi kr. 3.974.020.

## 8 Eventualforpligtigelser

Selskabet indgår i sambeskatning med det ultimative moderselskab Reboot ApS og dette selskabs sambeskattede datterselskaber, og hæfter ubegrænset og solidarisk 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.

## 9 Kontraktforpligtigelser

Selskabet har indgået lejekontrakter vedrørende selskabets ejendom.

## 10 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold	Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:  GL STRAND 42 ApS <i>Hjemmehørende i København kommune</i>
Nærtstående parter	GL STRAND 42 ApS Gammel Strand 42, 3. 1202 København K. <i>Kapitalejer</i>
Øvrige nærtstående parter	Selskabets ledelse og koncernselskaber.
Transaktioner	Løbende mellemregninger med ledelsen og tilknyttede virksomheder forrentes på markedsvilkår.  Selskabet har udlejet lokaler til koncernselskab samt nærtstående til koncernselskab. Udlejningen anses for foretaget på markedsvilkår.  Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige kapitalejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

# PENNEO

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

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

## Michael Krautwald

Direktør

Serienummer: 58bf7167-2b61-44c4-8fd1-ebd73fc565e9

IP: 5.152.xxx.xxx

2023-12-20 09:49:33 UTC



## Michel Kenneth Hansen

Kreston CM Statsautoriseret Revisions interessentskab CVR: 39463113

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 1b89add7-0666-4095-88a4-52e1940a496b

IP: 31.3.xxx.xxx

2023-12-20 09:50:32 UTC



## Michael Krautwald

Dirigent

Serienummer: 58bf7167-2b61-44c4-8fd1-ebd73fc565e9

IP: 5.152.xxx.xxx

2023-12-20 09:52:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: UGLYX-QA4WP-Q07C-BIZMA-ZLUX-1-LINTE

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 tidsstempelt 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/validator**