



Stravreby Strandvej 36 ApS

Gammel Strand 42, 3., 1202 København K.

CVR-nr. 41 31 83 84

Årsrapport for 2021/22

1. juni 2021 til 31. maj 2022

(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28 / 11 2022

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 2021 til 31. maj 2022

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

Ledelse Michael Krautwald

Revision REVISOR-TEAM
Registreret revisionspartnerselskab
Rungstedvej 13
2970 Hørsholm
Telefon 45 76 19 20
Telefax 45 76 23 84
CVR.nr. 35 51 94 32
Homepage www.revisor-team.dk
E-mail ms@revisor-team.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. -144.017.

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 2021/22.

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 14. november 2022

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 2021 til 31. maj 2022, 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 14. november 2022

REVISOR-TEAM

Registreret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 51 94 32

Mogens Schougaard

Registreret Revisor

MNE-nr. 1278

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.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægts- og omkostningskriterium

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

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.

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.

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****Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved anvendelsen af den afkastbaseret model baseres beregningen på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

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.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering investeringsejendomme".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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 anskaffelsessummen 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**

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.

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.

Resultatopgørelse for perioden 1. juni 2020 til 31. maj 2021

Note	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
BRUTTOFORTJENESTE	31.180	66.487
1 Personaleomkostninger	0	0
2 Afskrivninger	<u>-51.064</u>	<u>-51.064</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-19.884	15.423
Finansielle omkostninger	<u>-164.753</u>	<u>-157.677</u>
RESULTAT FØR SKAT	-184.637	-142.254
3 Skat af årets resultat	<u>40.620</u>	<u>31.296</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-144.017</u>	<u>-110.958</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>-144.017</u>	<u>-110.958</u>
	<u>-144.017</u>	<u>-110.958</u>

Balance pr. 31. maj

Note	2022	2020/21
AKTIVER		
Grunde og bygninger	10.262.778	9.702.367
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	153.193	204.257
4 Materielle anlægsaktiver	10.415.971	9.906.624
ANLÆGSAKTIVER	10.415.971	9.906.624
Andre tilgodehavender	10.098	84.376
6 Udskudt skat, negativ	0	31.296
Tilgodehavender	10.098	115.672
Likvide beholdninger	17.387	265
OMSÆTNINGSAKTIVER	27.485	115.937
AKTIVER	10.443.456	10.022.561

Balance pr. 31. maj

Note	2022	2020/21
PASSIVER		
5 Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
Overført resultat	1.745.025	1.889.042
EGENKAPITAL	3.745.025	3.889.042
6 Hensættelser til udskudt skat	40.373	0
HENSÆTTELSER	40.373	0
Prioritetsgæld	3.773.986	3.852.493
7 Langfristet gæld	3.773.986	3.852.493
Kortfristet del af langfristet gæld	78.000	77.000
Kreditinstitutter	249.982	248.108
Leverandører af varer og tjenesteydelser	158.187	79.154
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.340.651	1.838.062
Anden gæld	43.371	23.972
Periodeafgrænsningsposter	13.881	14.730
Kortfristet gæld	2.884.072	2.281.026
GÆLD	6.658.058	6.133.519
PASSIVER	10.443.456	10.022.561

Forpligtelser og oplysninger:

- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualforpligtigelser
- 10 Kontraktforpligtigelser
- 11 Nærtstående parter og ejerforhold

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
1 Personaleomkostninger		
Selskabet har ikke haft lønnede ansatte i regnskabsåret.		
2 Afskrivninger		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>51.064</u>	<u>51.064</u>
	<u>51.064</u>	<u>51.064</u>
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat, til betaling	0	0
Årets hensættelse af udskudt skat	<u>-40.620</u>	<u>-31.296</u>
	<u>-40.620</u>	<u>-31.296</u>

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg og inventar	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. juni 2021	255.321	9.702.367
Anskaffelsessum tilgang	0	560.411
Anskaffelsessum afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. maj 2022	<u>255.321</u>	<u>10.262.778</u>
Afskrivninger 1. juni 2021	51.064	0
Afskrivninger	<u>51.064</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 31. maj 2022	<u>102.128</u>	<u>0</u>
Bogført værdi 31. maj 2022	<u>153.193</u>	<u>10.262.778</u>
Bogført værdi 31. maj 2021	<u>204.257</u>	<u>9.702.367</u>

Seneste offentlig kontantværdi udgør kr. 3.500.000.

Selskabets ejendom er en investeringsejendom med en bolig og et erhvervslejemål på ialt 626 m² bygningsareal beliggende Stavreby Strandvej 36B, 4720 Præstø. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Bolig-/Erhvervsejendom (landejendom) beliggende i Præstø ca. 1,5 %.

Ved fastsættelsen er der taget hensyn til anskaffelsessummen/udbudsprisen og at der er tale om en landbrugsejendom med tilhørende jord.

Følsomhedsanalyse:

Ændring i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med ca. kr. 2,4 mio.

En formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investerings-ejendommen forøges med ca. kr. 4,7 mio.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

Bolig-/Erhvervsejendom er 100% udlejet til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit ca. kr. 500 pr. m², hvilket anses for at være markedislejen.

Bolig-/Erhvervsejendom er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på ca. kr. 15.500 pr. m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
5 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juni	2.000.000	0
Udvidelse af virksomhedskapital	<u>0</u>	<u>2.000.000</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:		
Kapitaludvidelse:		
Stiftelse, kurs 200	23.04.2020	50.000
Kapitalforhøjelse, kurs 100	04.05.2020	1.950.000
6 Udskudt skat		
Hensættelse 1. juni	-31.296	0
Hensættelse 1. juni, regulering	112.289	0
Årets regulering	<u>-40.620</u>	<u>-31.296</u>
Hensættelse 31. maj	<u>40.373</u>	<u>-31.296</u>
7 Langfristet gæld		
Af den langfristede gæld forfalder efter 5 år eller mere.	<u>3.460.000</u>	<u>3.540.000</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pantebreve i alt kr. 4.497.000 med sikkerhed i "Grunde og bygninger" til bogført værdi kr. 9.702.367, til sikkerhed for gæld pr. 31. maj 2022, til bogført kursværdi kr. 3.386.849.

9 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.

10 Kontraktforpligtigelser

Selskabet har indgået lejekontrakter vedrørende selskabets ejendom.

11 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.

7753 - Stavreby Strandvej 36 ApS - 2021-22 - Årsrapport.pdf

Name
Michael Krautwald

Date
2022-12-05

Title

Direktør

Timestamp

2022-12-05T11:25:43.742+01:00

Identification

 Michael Krautwald

Name
Mogens Gammeltoft

Date
2022-12-05

Schougaard

Title

Godkendt revisor

Timestamp

2022-12-05T11:35:06.401+01:00

Identification

 Mogens Gammeltoft
Schougaard

Name
Michael Krautwald

Date
2022-12-05

Title

Dirigent

Timestamp

2022-12-05T11:37:34.967+01:00

Identification

 Michael Krautwald



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))