

Ejendomsselskabet Strandhaven A/S (Under frivillig likvidation)

Europaplads 2, 7., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 41 38 20 23

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2023

Dirigent:

.....
Søren Sloth

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Likvidators beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Strandhaven A/S (Under frivillig likvidation) for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. juni 2023

Likvidator:

.....
Søren Sloth

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Strandhaven A/S (Under frivillig likvidation)

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Strandhaven A/S (Under frivillig likvidation) for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Likvidators 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 den skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er likvidator 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 likvidator enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæring

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.

Aarhus, den 29. juni 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurschou
statsaut. revisor
mne34502

Steffen Michael Bach
statsaut. revisor
mne45892

Likvidators beretning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Strandhaven A/S (Under frivillig likvidation)
Adresse, postnr., by	Europaplads 2, 7., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	41 38 20 23
Stiftet	25. maj 2020
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Likvidators beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet har tidligere beskæftiget sig med køb og salg af fast ejendom, investering samt hermed beslægtet virksomhed, men har lukket af aktivitet.

Ved generalforsamlingen d. 4. januar 2023 besluttede ledelsen at lade selskabet træde i likvidation. Siden beslutningen om at træde i likvidation har selskabet været under afvikling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 59.374.498 kr. mod et underskud på 99.316 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 648.070 kr. Årets resultat anses som værende tilfredsstillende og kan primært forklares af resultat ved salg af kapitalandele.

Virksomheden har d. 4. januar 2023 truffet beslutning om at træde i frivillig likvidation, da selskabets aktiviteter er ophørt.

Direktionen fratrådte i tilknytning til beslutningen om at træde i likvidation, og Søren Sloth blev på generalforsamlingen valgt som likvidator til at afvikle selskabet.

Ved registrering og offentliggørelse i Erhvervsstyrelsens IT-system d. 9. januar 2023 bekendtgjordes beslutningen om likvidation, ligesom alle kreditorer blev opfordret til at anmelde deres krav.

Alle krav mod selskabet er blevet behandlet, afklaret og vil blive indfriet. Selskabets likvidation forventes endeligt gennemført i løbet af 2023.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttotab	-7.074.179	-230.334
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	67.149.537	0
	Finansielle indtægter	1.852.947	1.776.938
	Finansielle omkostninger	-2.518.207	-1.673.820
	Resultat før skat	59.410.098	-127.216
3	Skat af årets resultat	-35.600	27.900
	Årets resultat	59.374.498	-99.316
	Forslag til resultatdisponering		
	Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	59.000.000	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	67.149.537	0
	Overført resultat	-66.775.039	-99.316
		59.374.498	-99.316

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0
	Andre tilgodehavender	0	60.798.590
		<u>0</u>	<u>60.798.590</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>60.798.590</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	400.000
	Udskudte skatteaktiver	0	35.600
	Andre tilgodehavender	0	537.761
		<u>0</u>	<u>973.361</u>
	Likvide beholdninger	<u>771.398</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>771.398</u>	<u>973.361</u>
	AKTIVER I ALT	<u>771.398</u>	<u>61.771.951</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	400.000	400.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0
	Overført resultat	248.070	-126.428
	Egenkapital i alt	<u>648.070</u>	<u>273.572</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Anden gæld	0	60.000.000
		<u>0</u>	<u>60.000.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	412.500
	Gæld til banker	0	931.723
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	123.328	154.156
		<u>123.328</u>	<u>1.498.379</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>123.328</u>	<u>61.498.379</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>771.398</u></u>	<u><u>61.771.951</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 6 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	400.000	0	-126.428	273.572
Overført via resultatdisponering	0	67.149.537	-7.775.039	59.374.498
Salg af dattervirksomheder	0	-67.149.537	67.149.537	0
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	0	-59.000.000	-59.000.000
Egenkapital 31. december 2022	400.000	0	248.070	648.070

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Strandhaven A/S (Under frivillig likvidation) for 2022 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.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i tilknyttede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Posten omfatter modtagne udbytter fra tilknyttede virksomheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende der er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2022	2021
3 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	35.600	-27.900
	<u>35.600</u>	<u>-27.900</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirksomhe der	Andre tilgodehavender	I alt
Kostpris 1. januar 2022	0	60.798.590	60.798.590
Tilgange	38.697.285	0	38.697.285
Afgange	-38.697.285	-60.798.590	-99.495.875
Værdireguleringer 1. januar 2022	0	0	0
Årets værdireguleringer	67.149.537	0	67.149.537
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-67.149.537	0	-67.149.537
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	0	0	0

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Tilknyttede virksomheder		
ERIF Karlslunde ApS	Lyngby- Taarbæk	100,00 %

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet og afhændet 100 % af anparterne i ERIF Karlslunde ApS.

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet var tidligere sambeskattet med modervirksomheden Phelix Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2020 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter frem til dets udtræden af sambeskatningskredsen d. 5. maj 2022.

Virksomheden var tidligere som administrationsvirksomhed sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med dets indtræden d. 6. maj 2022 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter frem til dattervirksomhedens udtræden d. 21. juni 2022.

6 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2022.

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.”

Navnet er skjult

Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Strandhaven AS Under ...

Serienummer: 76591468-06e4-4cb3-a63b-d1c567e48bcb

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-06-30 09:05:44 UTC



Navnet er skjult

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Strandhaven AS Under ...

Serienummer: 76591468-06e4-4cb3-a63b-d1c567e48bcb

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-06-30 09:05:44 UTC



Peter Ulrik Faurschou

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:78371490

IP: 194.239.xxx.xxx

2023-06-30 11:52:50 UTC



Steffen Bach

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:65239022

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-06-30 12:19:48 UTC



Penneo dokumentnøgle: DXHO5-N0Y4D-SET05-NENM8-W4I5F-UITAE

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>