

## **Ejendomsselskabet Strømmen 38 ApS**

**Kristrupvej 59  
8960 Randers SØ**

**CVR-nummer 42671932**

### **Årsrapport**

**9. september 2021 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. marts 2023

---

Nicolaj Ankerstjerne Bech  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Strømmen 38 ApS  
Kristrupvej 59  
8960 Randers SØ

E-mail: kandborg@edc.dk  
Hjemstedskommune: Randers  
CVR-nummer: 42671932  
Regnskabsperiode: 9. september 2021 - 31. december 2022

### Bestyrelse

Lars Kandborg  
Nicolaj Ankerstjerne Bech  
Michael Møller  
Peter Rindebæk Andersen  
Kenneth Peter Jensen

### Direktion

Nicolaj Ankerstjerne Bech

### Revisor

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 9. september 2021 - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Strømmen 38 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 9. september 2021 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 24. marts 2023

### Direktionen:

Nicolaj Ankerstjerne Bech

### Bestyrelsen:

Lars Kandborg  
Formand

Nicolaj Ankerstjerne Bech

Michael Møller

Peter Rindebæk Andersen

Kenneth Peter Jensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Strømmen 38 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Strømmen 38 ApS for regnskabsåret 9. september 2021 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 9. september 2021 - 31. december 2022 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 bevis 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.

#### 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Randers SØ, 24. marts 2023

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789

Mads Anker Jensen  
Statsautoriseret revisor  
mne45819

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er anlægsinvesteringer i fast ejendom, projektudvikling, udlejningsvirksomhed og opførelse af byggeri med videresalg for øje sat hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet i efteråret 2021 ved kontantindskud, og har derefter erhvervet investeringsejendomme. Resultatet anses for tilfredsstillende. Udover ovenstående har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.



2021/22

Note

**Resultatopgørelse**

DKK

**Perioden 9. september - 31. december**

	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>353.064</b>
	Dagsværdiregulering, investeringsejendom	3.372.637
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.725.702</b>
	Finansielle omkostninger	-277.112
	<b>Resultat før skat</b>	<b>3.448.590</b>
1	Skat af årets resultat	-759.778
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.688.812</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
	Overført resultat	2.688.812
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>2.688.812</b>
2	Antal beskæftigede	

Note	<b>Balance</b>	2021/22 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>	
	Investeringsejendomme	13.250.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>13.250.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.250.000</b>
	Andre tilgodehavender	99.682
	Periodeafgrænsningsposter	10.248
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>109.930</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>109.930</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.359.930</b>

Note	Balance	2021/22 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>	
	Virksomhedskapital	50.000
	Overført resultat	2.688.812
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.738.812</b>
	Hensættelser til udskudt skat	741.980
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>741.980</b>
	Ansvarlig lånekapital	2.251.802
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.251.802</b>
	Kreditinstitutter	6.779.711
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	194.557
	Selskabsskat	17.798
	Anden gæld	126.875
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	508.396
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.627.336</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.879.138</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.359.930</b>
4	Eventualforpligtelser	
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

**Egenkapitaloppgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 9. september - 31. december			
Stiftelse	50	0	50
Årets resultat	0	2.689	2.689
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>2.689</b>	<b>2.739</b>

2021/22

**Noter**

DKK

**1 Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	17.798
Regulering af udskudt skat	741.980
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>759.778</b>

**2 Antal beskæftigede**

Selskabet ikke haft nogen ansatte udover en ulønnet direktør.

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.251.802
--	-----------

**4 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 8.500, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 13.250.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter består af huslejeindtægter ved ejendomsudlejning.

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til ejendommens drift og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

### Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

### Strømmen 38

Henset til markedssituationen er dagsværdien beregnet ud fra et afkast på 7,12 % - en ændring af afkastkravet med plus 0,5 %-point vil ændre dagsværdien med 653 TDKK, og en ændring på minus 0,5 %-point vil ændre dagsværdien med 751 TDKK.

### Strømmen 41

Henset til markedssituationen er dagsværdien beregnet ud fra et afkast på 6,43 % - en ændring af afkastkravet med plus 0,5 %-point vil ændre dagsværdien med 238 TDKK, og en ændring på minus 0,5 %-point vil ændre dagsværdien med 277 TDKK.

Afkastkravet er fastsat ud fra den på balancedagens markeds-mæssige situation, baseret på en vurdering af ejendommens størrelse, beliggenhed, udlejningsgrad, mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse. Der er indregnet en regulering i 2022 på 3.373 TDKK. Dagsværdien på selskabets investeringsejendomme er 13,3 MDKK ultimo 2022.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendomes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode 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.



# 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.”

## Lars Kandborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-991141434175

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-03-28 07:09:08 UTC

NEM ID 

## Michael Møller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-757728632564

IP: 87.53.xxx.xxx

2023-03-28 07:55:14 UTC

NEM ID 

## Peter Rindebæk Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5d3292bf-b3a6-4b3c-9a93-888d9f5f39b7

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-03-28 09:25:50 UTC

Mit  

## Nicolaj Ankerstjerne Bech

Direktionsmedlem

Serienummer: 5beb75c4-cf7e-49e2-bd4c-04e51e450f1e

IP: 91.144.xxx.xxx

2023-03-29 10:06:22 UTC

Mit  

## Nicolaj Ankerstjerne Bech

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5beb75c4-cf7e-49e2-bd4c-04e51e450f1e

IP: 91.144.xxx.xxx

2023-03-29 10:06:22 UTC

Mit  

## Kenneth Peter Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-434663392246

IP: 91.144.xxx.xxx

2023-03-29 11:25:04 UTC

NEM ID 

## Mads Anker Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:29442789-RID:67727822

IP: 40.113.xxx.xxx

2023-03-29 18:58:15 UTC

NEM ID 

## Nicolaj Ankerstjerne Bech

Dirigent

Serienummer: 5beb75c4-cf7e-49e2-bd4c-04e51e450f1e

IP: 91.144.xxx.xxx

2023-03-30 07:48:19 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: FJEW4-23PZB-M4BHP-0TWCL-7020G-F4L0K

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](mailto: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>