



Strandkvanen 8A ApS

Råensvej 1
9000 Aalborg
CVR-nr. 44534002

Årsrapport 27.12.2023 - 31.12.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
16.05.2025

Eigild Bødker Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023/24	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Strandkvanen 8A ApS
Råensvej 1
9000 Aalborg

CVR-nr.: 44534002
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 27.12.2023 - 31.12.2024

Direktion

Jesper Bødker Christensen, direktør
Eigild Bødker Christensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 27.12.2023 - 31.12.2024 for Strandkvanen 8A ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 27.12.2023 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16.05.2025

Direktion

Jesper Bødker Christensen
direktør

Eigild Bødker Christensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Strandkvanen 8A ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Strandkvanen 8A ApS for regnskabsåret 27.12.2023 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 27.12.2023 - 31.12.2024 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". 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. 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 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.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 16.05.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Mikkel Hede Olsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47791

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opførsel af udlejningsejendom beliggende i Køge.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår.

Årets resultat udgør et underskud på 563 t kr. Egenkapitalen er pr 31.12.2024 negativ med 523 t kr.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af sin selskabskapital og er dermed omfattet af reglerne for kapitaltab.

Ledelsen forventer, at egenkapitalen reetableres gennem fremtidig positiv drift i selskabet, ved færdig opførsel af investeringsejendom.

Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(640.977)
Andre finansielle indtægter		582
Andre finansielle omkostninger		(863)
Resultat før skat		(641.258)
Skat af årets resultat		78.367
Årets resultat		(562.891)
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		(562.891)
Resultatdisponering		(562.891)

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2023/24 kr.
Investeringsejendomme		47.156.782
Materielle aktiver	1	47.156.782
Anlægsaktiver		47.156.782
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		308.028
Periodeafgrænsningsposter		94.500
Tilgodehavender		402.528
Likvide beholdninger		23.176
Omsætningsaktiver		425.704
Aktiver		47.582.486

Passiver

	Note	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		40.000
Overført overskud eller underskud		(562.891)
Egenkapital		(522.891)
Udskudt skat		229.661
Hensatte forpligtelser		229.661
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.586.781
Gæld til tilknyttede virksomheder		38.288.935
Kortfristede gældsforpligtelser		47.875.716
Gældsforpligtelser		47.875.716
Passiver		47.582.486
Personaleforhold	2	
Eventualforpligtelser	3	
Koncernforhold	4	

Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	(562.891)	(562.891)
Egenkapital ultimo	40.000	(562.891)	(522.891)

Noter

1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	47.156.782
Kostpris ultimo	47.156.782
Regnskabsmæssig værdi ultimo	47.156.782
Årets indregnede renter	1.797.827

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi. Selskabets investeringsejendom er under udførelse pr. balancedagen, og er indregnet til kostpris, da ledelsen ikke på tidspunkt for regnskabsaflæggelsen kan opgøre en pålidelig dagsværdi.

2 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag

3 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SEBC I ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

4 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
SEBC I ApS, Aalborg, CVR-nr. 35393625

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Manglende sammenlignelighed

Regnskabets år 2024 udgør selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke fremgår sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra indestående i pengeinstitut.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

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

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres 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. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.