

Strandbakke Ejendomme ApS

Bredgade 23C
4000 Roskilde

CVR-nr. 29397759

Årsrapport 2024

1. januar 2024 - 31. december 2024

Fremlagt og godkendt på ordinær generalforsamling, den 21. juni 2025

Claus Thorsgaard
Dirigent

Penneo dokumentnøgle: XHNVQ-BJHZZ-WUWB4-AOCAD-UEWSB-YZJIM

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Resultatdisponering	10
Aktiver	11
Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Strandbakke Ejendomme ApS
Bredgade 23C
4000 Roskilde

CVR-nr.: 29397759

Direktion

Mette Thorsgaard

Revisor

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Søren Moesgaard, Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er drive virksomhed med handel og service, herunder ejendomshandel og ejendomsudlejning, samt efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK -166.598 mod DKK -178.238 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 1.795.744.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Strandbakke Ejendomme ApS.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Jeg skal endvidere erklære, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 20. juni 2025

I direktionen

Mette Thorsgaard
Direktør

Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

Til direktionen i Strandbakke Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Strandbakke Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om 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.

Søborg, den 20. juni 2025

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19263096

Søren Moesgaard
Statsautoriseret revisor
mne32178

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle 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.

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 fordele 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger", "Andre driftsindtægter" og "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder og avance ved salg af anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjenester og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Realiserede fortjenester og tab opgøres som salgssummen for den afhændede ejendom fratrasket omkostninger i forbindelse med salget og fratrasket den seneste indregnede dagsværdi af ejendommen.

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakurstab, realiserede og urealiserede tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortiserede renter af leasingforpligtelser, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører en investerings ejendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Investerings ejendomme er optaget ud fra et afkastsats på 6 % på erhverv.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investerings ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investerings ejendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgprisen fratrasket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

Varebeholdninger

Handelsejendomme, indregnet under varebeholdninger, omfatter ejendomme som er opført eller ombygget og renoveret med henblik på salg. Handelsejendomme måles til kostpris eller lavere nettorealiseringsværdi.

Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og renovering.

Investerings ejendomme, der er ombygget og renoveret i væsentlig grad med henblik på salg overføres fra posten "Investerings ejendomme" til posten "Handelsejendomme" til dagsværdien på overførelsestidspunktet. Overførelsestidspunktet er tidspunktet for ledelsens beslutning om den ændrede anvendelse. Kostprisen for efterfølgende ombygninger og renoveringer indregnes som tilgang på ejendommen frem til tidspunktet for endelig afhændelse.

Fortjeneste eller tab opstået som følge af forskellen mellem dagsværdien på overførelsestidspunktet fratrasket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi på den seneste balancedag før overførelsen af ejendommen, er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investerings ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

Passiver

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Strandbakke ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2024 DKK	2023 DKK
Bruttofortjeneste		31.249	-71.369
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	74.735
Andre driftsomkostninger		0	-743
Resultat af primær drift		31.249	2.623
Finansielle indtægter		52	57
Finansielle omkostninger	2	-253.599	-224.578
Resultat før skat		-222.298	-221.898
Skat af årets resultat	3	55.700	43.660
Årets resultat		-166.598	-178.238

Resultatdisponering

	2024 DKK	2023 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført resultat	-166.598	-178.238
Årets resultat	-166.598	-178.238

Aktiver

	Note	31-12-2024 DKK	31-12-2023 DKK
Investeringsejendomme	5	3.500.000	3.500.000
Materielle anlægsaktiver	4, 7	3.500.000	3.500.000
Anlægsaktiver		3.500.000	3.500.000
Projekt- og handelsejendomme		4.594.982	4.594.982
Varebeholdninger	7	4.594.982	4.594.982
Andre tilgodehavender		20.860	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	3	59.972	66.407
Periodeafgrænsningsposter		2.971	2.817
Tilgodehavender		83.803	69.224
Likvide beholdninger		41.789	130.744
Omsætningsaktiver		4.720.574	4.794.950
Aktiver i alt		8.220.574	8.294.950

Passiver

	Note	31-12-2024 DKK	31-12-2023 DKK
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		1.669.744	1.836.342
Egenkapital		1.795.744	1.962.342
Hensættelser til udskudt skat	3	290.894	286.622
Hensatte forpligtelser		290.894	286.622
Gæld til realkreditinstitutter		1.930.773	1.976.687
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.930.773	1.976.687
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		46.413	41.318
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.185	25.291
Deposita		145.668	99.776
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.470.492	3.400.864
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		498.368	446.253
Anden gæld		18.037	55.797
Kortfristede gældsforpligtelser		4.203.163	4.069.299
Gældsforpligtelser		6.133.936	6.045.986
Passiver i alt		8.220.574	8.294.950
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualforpligtelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2023	126.000	2.014.580	2.140.580
Overført via resultatdisponeringen		-178.238	-178.238
Egenkapital pr. 1. januar 2024	126.000	1.836.342	1.962.342
Overført via resultatdisponeringen		-166.598	-166.598
Egenkapital pr. 31. december 2024	126.000	1.669.744	1.795.744

Noter

1. Personaleomkostninger

	2024	2023
	DKK	DKK
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	0	0

2. Finansielle omkostninger

	2024	2023
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	136.035	114.915
Øvrige finansielle omkostninger	117.564	109.663
I alt	253.599	224.578

3. Skat af årets resultat

	Sambeskat- ningsbidrag	Udskudt skat	Skat af årets resul- tat	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2024	-66.407	286.622		
Regulering af tidligere års skat	0	-6.794	-6.794	0
Betalt vedrørende tidligere år	66.407			
Skat af årets resultat	-59.972	11.066	-48.906	-43.660
Skyldig pr. 31. december 2024	-59.972	290.894		
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen			-55.700	-43.660

Som er indregnet således i balancen:

Kortfristet tilgodehavende (omsætningsaktiv)	-59.972	0
Hensatte forpligtelser		290.894
I alt	-59.972	290.894

Noter, fortsat

4. Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejen- domme	I alt	2023
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2024	2.647.377	2.647.377	2.372.112
Tilgang i året	0	0	275.265
Kostpris pr. 31. december 2024	2.647.377	2.647.377	2.647.377
Opskrivninger pr. 1. januar 2024	852.623	852.623	777.888
Årets opskrivninger	0	0	74.735
Opskrivninger pr. 31. december 2024	852.623	852.623	852.623
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024	3.500.000	3.500.000	3.500.000

5. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdi-hierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetteret drift. Nettolejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunkt, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje. De væsentligste forudsætninger omfatter:

Erhvervsejendom:

		Roskilde
Afkastkrav	I procent	6%
Tomgang	I procent	0%
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	0
Dagsværdi pr. 31-12-2024	DKK	3.500.000

Noter, fortsat

6. Langfristede forpligtelser

	31-12-2024	31-12-2023
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	1.977.186	2.018.005
Gældsforpligtelser i alt	1.977.186	2.018.005
Gæld til realkreditinstitutter	46.413	41.318
Kortfristet del af langfristet gæld (afdrag inden for et år)	46.413	41.318
Gæld til realkreditinstitutter	1.757.882	1.822.148
Gæld, der forfalder efter fem år	1.757.882	1.822.148

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2024	
	Nominal værdi af sikkerhedsstillelsen/gæld	Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed
	DKK	DKK
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.	5.167.000	8.094.982

8. Eventualforpligtelser

Strandbakke Ejendomme ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Strandbakke ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

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.”

Mette Thorsgaard

Direktør

Serienummer: 304dd431-9978-44fa-af34-a56b12afb365

IP: 80.210.xxx.xxx

2025-06-22 09:51:41 UTC



Søren Moesgaard

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR:
19263096

Godkendt revisor

Serienummer: 5f661f9c-e43d-422f-badd-36258118acd3

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-06-22 10:17:07 UTC



Claus Thorsgaard

Dirigent

Serienummer: eae03eab-7ad6-4d8e-b329-f2c7690e0d2b

IP: 80.210.xxx.xxx

2025-06-22 10:28:04 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.