

---

# **VESTRE STRANDALLE 56 ApS**

**CVR-nr.: 24996271**

Vestre Strandallé 56  
8240 Risskov

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**26/04/2023**

---

**Allan Axelsen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** VESTRE STRANDALLE 56 ApS  
Vestre Strandallé 56  
8240 Risskov

CVR-nr.: 24996271  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for VESTRE STRANDALLE 56 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årsrapporten er udarbejdet med assistance fra  
Doktor & Benjaminsen Revision ApS  
CVR-nr. 22 62 54 11  
Vestre Ringgade 150  
8000 Aarhus C.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aarhus C., den 26/04/2023

## Direktion

Allan Axelsen

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive investeringsvirksomhed. Selskabets eneste aktiviteter består af drift af fast ejendom.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter ved ejendomsudlejning mv. indgår i nettoomsætningen på tidspunktet for at det juridiske krav opstår.

### Andre eksterne omkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager inkl. feriepenge samt andre omkostninger til social sikring mv. af virksomhedens medarbejdere.

### Bruttofortjeneste eller -tab

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af dagsværdi for investeringsejendom indregnes som særskilt post i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder regulering af værdipapirer, udbytte af aktier, renteindtægter og rentekomkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi og afskrives ikke. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra et afkastbaseret budget over forventet lejeindtægt og forventede driftsomkostninger. Afkastkravet afpasses med markedet hvert år.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste år.

Værdireguleringer som følge af ændringer i investeringsejendommenes dagsværdi, indregnes i resultatopgørelsen som en særskilt post. Udskudt skat af reguleringen indregnes i balancen i regnskabsposten "Hensættelse til udskudt skat".

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som særskilt post under egenkapitalen.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afviklingen af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat i fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter selskabet solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til leverandørgæld, gæld til tilknyttede virksomheder og virksomhedsdeltagere samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.465.439</b>	<b>260.075</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.465.439</b>	<b>260.075</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-109.554	-83.156
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.355.885</b>	<b>176.919</b>
Skat af årets resultat		-296.095	-38.922
<b>Årets resultat</b>		<b>1.059.790</b>	<b>137.997</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	120.000
Overført resultat		1.059.790	17.997
<b>I alt</b>		<b>1.059.790</b>	<b>137.997</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		7.000.000	5.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.000.000</b>	<b>5.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.000.000</b>	<b>5.700.000</b>
Likvide beholdninger		105.436	144.295
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>105.436</b>	<b>144.295</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>7.105.436</b>	<b>5.844.295</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		2.121.414	1.061.623
Forslag til udbytte		0	120.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.246.414</b>	<b>1.306.623</b>
Hensættelse til udskudt skat		513.800	230.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>513.800</b>	<b>230.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.379.978	3.360.000
Deposita		122.200	100.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.502.178</b>	<b>3.460.000</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		822.000	800.000
Skyldig selskabsskat		12.294	38.922
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		8.750	8.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>843.044</b>	<b>847.672</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.345.222</b>	<b>4.307.672</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>7.105.436</b>	<b>5.844.295</b>

# Noter

## 1. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi og afskrives ikke. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra et afkastbaseret budget over forventet lejeindtægt og forventede driftsomkostninger. Afkastkravet afpasses med markedet hvert år.

Der er anvendt Colliers markeds for udlejning i Århus. Det er vurderet der er tale om en primær placering og derfor er der en afkastgrad på 3,63%.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste år, dog vurderes ejendommen som værende af primær lokation i stedet for sekundær lokation i 2022.

Ejendommen Vestre Strandalle 56, Århus er indregnet til en værdi på 7,0 mio.kr

## 2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Der er ingen ansatte, da der er tale om en investeringsejendom.