Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal
8381 Tilst
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20

www.grantthornton.dk

K/S STRANDVEJEN 8

C/O Vidar Ejendomme ApS, Thomas Koppels Gade 30, 1., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 13 50 82 91

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Penneo dokumentnøgle: P51GI-OVJPP-3O8CU-QF3LN-WBJB8-YEORA

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25/6-2025

Jeanette Juul Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Penneo dokumentnøgle: P51GI-OVJPP-3O8CU-QF3LN-WBJB8-YEORA

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S STRANDVEJEN 8.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. juni 2025

Direktion

Knud Erik Juul Larsen

Komplementar
DAN-KAPITAL A/S

Jeanette Juul Larsen

Penneo dokumentnøgle: P51GI-OVJPP-3O8CU-QF3LN-WBJB8-YEORA

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i K/S STRANDVEJEN 8

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S STRANDVEJEN 8 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisorers 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 revisorers 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 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 virksomheden, 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.

Penneo dokumentnøgle: P51GI-OVJPP-3O8CU-QF3LN-WBJ88-YEOKA

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Aarhus, den 20. juni 2025

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Sean Mogens Christensen
registreret revisor
mne24773

Penneo dokumentnøgle: P51GI-OVJPP-3O8CU-QF3LN-WBJB8-YEORA

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S STRANDVEJEN 8 C/O Vidar Ejendomme ApS Thomas Koppels Gade 30, 1. 8000 Aarhus C	
	CVR-nr.:	13 50 82 91
	Stiftet:	30. juni 1989
	Hjemsted:	Aarhus
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Knud Erik Juul Larsen	
Komplementar	DAN-KAPITAL A/S	
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Agerøvej 31A, 2. sal 8381 Tilst	

Penneo dokumentnøgle: P51GI-OVJPP-3O8CU-QF3LN-WBJ88-YEORA

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2024 kr.	2023 kr.
	Bruttofortjeneste	**197.777**	**214.424**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-35.000	-65.000
	Resultat før finansielle poster	**162.777**	**149.424**
	Andre finansielle indtægter	3.074.850	2.130.358
	Øvrige finansielle omkostninger	0	-162.656
	Årets resultat	**3.237.627**	**2.117.126**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	3.237.627	2.117.126
	Disponeret i alt	**3.237.627**	**2.117.126**

Penneo dokumentnøgle: P51GI-OVJPP-3O8CU-QF3LN-WBJB8-YEORA

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024 kr.	2023 kr.
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	5.000.000	5.035.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	5.000.000	5.035.000
	Anlægsaktiver i alt	**5.000.000**	**5.035.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	37.472	21.532
	Tilgodehavende selskabsskat	3.780	0
	Andre tilgodehavender	127.855	31.054
	Periodeafgrænsningsposter	21.143	20.396
	Tilgodehavender i alt	190.250	72.982
	Andre værdipapirer og kapitalandele	23.940.411	15.005.344
	Værdipapirer i alt	23.940.411	15.005.344
	Likvide beholdninger	3.036.652	8.872.755
	Omsætningsaktiver i alt	**27.167.313**	**23.951.081**
	Aktiver i alt	**32.167.313**	**28.986.081**

Penneo dokumentnøgle: P51GI-OVJPP-3O8CU-QF31N-WBJB8-YEORA

Balance 31. december

Passiver

Note		2024 kr.	2023 kr.
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	2.200.000	2.200.000
	Overført resultat	29.035.143	25.797.516
	Egenkapital i alt	**31.235.143**	**27.997.516**
	Hensatte forpligtelser		
	Andre hensatte forpligtelser	607.496	652.215
	Hensatte forpligtelser i alt	**607.496**	**652.215**
	Gældsforpligtelser		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	226.421	262.996
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	73.438	42.475
	Anden gæld	24.815	30.879
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	324.674	336.350
	Gældsforpligtelser i alt	**324.674**	**336.350**
	Passiver i alt	**32.167.313**	**28.986.081**

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Penneo dokumentnøgle: P51GI-OVJPP-3O8CU-QF3LN-WBJB8-YEORA

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2024	2.200.000	25.797.516	27.997.516
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.237.627	3.237.627
	2.200.000	**29.035.143**	**31.235.143**

Penneo dokumentnøgle: P51GI-OVJPP-3O8CU-QF3LN-WBJB8-YEORA

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i fast ejendom og investering i værdipapirer.

	2024 kr.	2023 kr.
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	4.466.811	4.466.811
Kostpris 31. december 2024	**4.466.811**	**4.466.811**
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	568.189	633.189
Årets regulering til dagsværdi	-35.000	-65.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	**533.189**	**568.189**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**5.000.000**	**5.035.000**

Kommanditselskabets ejendom er en blandet butiks - og beboelsesejendom beliggende i en mindre jysk by.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

	31/12 2024	31/12 2023
Afkastkrav (%)	7,75	8,25
Tomgangsprocent (%)	4	4

Penneo dokumentnøgle: P51GI-OVJPP-3O8CU-QF3LN-WBJB8-YEORA

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	531	544
Leje pr. m2 for beboelsesejendomme: (kr.)	720	670
Ejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	3.834	3.861

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 5.000 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 288 t.kr. og tilsvarende vil egenkapitalen blive reduceret med 288 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 328 t.kr. og tilsvarende vil egenkapitalen blive forøget med 328 t.kr.

4. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede obligationer kr.	Investerings-forenings-beviser kr.	Investerings-ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2024	6.396.923	17.543.488	5.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	74.138	1.854.073	-35.000

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret skadesløsbreve på nom. 1.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, som giver pant i selskabets investeringsejendom hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 5.000 t.kr. Der er ingen bankgæld pr. 31. december 2024.

Penneo dokumentnøgle: P51GI-OVJPP-3Q8CU-QF3LN-WBJB8-YEORA

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S STRANDVEJEN 8 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestem melser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, administration og tab på debitorer mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Penneo dokumentnøgle: P51GI-OVJPP-3O8CU-QF3LN-WBJB8-YEORA

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

Penneo dokumentnøgle: P51GI-OVJPP-3O8CU-QF3LN-WBJB8-YEORA

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtel sen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: P51GI-OVJPP-3O8CU-QF3LN-WBJB8-YEORA

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."

Jeanette Juul Larsen
Komplementar
Serienummer: be194f19-3b21-45d0-8929-b025e07891a5
IP: 83.151.xxx.xxx
2025-06-20 12:10:45 UTC

Mit ID

Knud Erik Juul Larsen
Direktion
Serienummer: 21a32365-7b41-4acc-9b3f-c308bc805c7a
IP: 80.208.xxx.xxx
2025-06-24 09:30:43 UTC

Mit ID

Sean Mogens Christensen (CVR valideret)
Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936
Revisor
Serienummer: 3bf7d422-f8b3-4a96-b54d-d2e7656fc6b6
IP: 62.243.xxx.xxx
2025-06-25 04:45:53 UTC

Mit ID

Jeanette Juul Larsen
Dirigent
Serienummer: be194f19-3b21-45d0-8929-b025e07891a5
IP: 80.208.xxx.xxx
2025-06-25 05:40:12 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: P51GI-OVJPP-3O8CU-QF3LN-WBJB8-YEORA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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