K/S STRANDVEJEN 8

C/O Ejon ApS, Europaplads 2, 7., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 13 50 82 91

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. marts 2026.

Jeanette Juul Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 6. marts 2026

Direktion

Jeanette Juul Larsen

Komplementar
DAN-KAPITAL A/S

Jeanette Juul Larsen

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 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.

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.

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 årsregnskabsloven.

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 fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 6. marts 2026

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

Michael Helvig Nielsen Jensen
statsautoriseret revisor
mne51529

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S STRANDVEJEN 8 C/O Ejon ApS Europaplads 2, 7. 8000 Aarhus C	
	CVR-nr.:	13 50 82 91
	Stiftet:	30. juni 1989
	Hjemsted:	Aarhus
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Jeanette Juul Larsen	
Komplementar	DAN-KAPITAL A/S	
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Agerøvej 31A, 2. sal 8381 Tilst	

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i fast ejendom samt investering i børsnoeterede obligationer og investeringsforeningsbeviser.

Usædvanlige forhold
Indestående på bindingskonto hos Gundejernes Investeringsfond har hidtil været klassificeret som likvide beholdninger. Ledelsen har vurderet at det udviser et mere retvissende billede at indestående på bindingskonto hos Gundejernes Investeringsfond klassificeres som andre tilgodehavender under omsætningsaktiver. Ændringen i klassifikationen heraf medfører ingen ændring af balancesum, egenkapital eller årets resultat. Forholdet er omtalt under anvendt regnskabspraksis.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold
Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.445 t.kr. mod 3.238 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb
Der er fra balancedagen og frem til nu ikke indtrådt forhold der forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2025 kr.	2024 kr.
	Bruttofortjeneste	**163.948**	**197.778**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-150.000	-35.000
	Resultat før finansielle poster	**13.948**	**162.778**
	Andre finansielle indtægter	1.430.922	3.074.849
	Årets resultat	**1.444.870**	**3.237.627**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	1.444.870	3.237.627
	Disponeret i alt	**1.444.870**	**3.237.627**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2025 kr.	2024 kr.
	Anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	4.850.000	5.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	4.850.000	5.000.000
	Anlægsaktiver i alt	**4.850.000**	**5.000.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	50.795	37.472
	Tilgodehavende selskabsskat	0	3.780
	Andre tilgodehavender	747.815	735.351
	Periodeafgrænsningsposter	32.672	21.143
	Tilgodehavender i alt	831.282	797.746
	Andre værdipapirer og kapitalandele	25.492.203	23.940.411
	Værdipapirer i alt	25.492.203	23.940.411
	Likvide beholdninger	2.392.082	2.429.156
	Omsætningsaktiver i alt	**28.715.567**	**27.167.313**
	Aktiver i alt	**33.565.567**	**32.167.313**

Balance 31. december

Passiver

Note		2025 kr.	2024 kr.
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	2.200.000	2.200.000
	Overført resultat	30.474.073	29.035.143
	Egenkapital i alt	**32.674.073**	**31.235.143**
	Hensatte forpligtelser		
	Andre hensatte forpligtelser	583.371	607.496
	Hensatte forpligtelser i alt	**583.371**	**607.496**
	Gældsforpligtelser		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	245.758	226.421
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.492	73.438
	Anden gæld	24.873	24.815
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	308.123	324.674
	Gældsforpligtelser i alt	**308.123**	**324.674**
	Passiver i alt	**33.565.567**	**32.167.313**

1 Medarbejderforhold
3 Oplysninger om dagsværdi
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2025	2.200.000	29.035.143	31.235.143
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.444.870	1.444.870
Hævninger	0	-5.940	-5.940
	2.200.000	**30.474.073**	**32.674.073**

Noter

	2025	2024
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

	31/12 2025 kr.	31/12 2024 kr.
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	4.466.811	4.466.811
Kostpris 31. december 2025	**4.466.811**	**4.466.811**
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	533.189	568.189
Årets regulering til dagsværdi	-150.000	-35.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	**383.189**	**533.189**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	**4.850.000**	**5.000.000**

Virksomhedens investeringsejendom består af én ejendom, som er en blandet butiks- og beboelsesejendom belioggende i en mindre by i Jylland.

Ejendommen er på i alt 1.304 m^2.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) 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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2025	31/12 2024
Afkastkrav (%)	7,5	7,75
Tomgangsprocent (%)	4	4
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	3.719	3.834
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	576	600

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Leje pr. m2 for beboelsesejendomme: (kr.)	739	720

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 4.850 t.kr. pr. 31. december 2025. 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 egenkapitalen vil tilsvarende 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 egenkapitalen vil tilsvarende blive forøget med 328 t.kr.

3. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede obligationer	Investerings-forenings-beviser	Investerings-ejendomme
	kr.	kr.	kr.
Dagsværdi 31. december 2025	15.296.069	10.196.134	4.850.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-14.712	641.090	-150.000

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på mon. 300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, som giver pant i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025 udgør 4.850 t.kr. Der er ingen bankgæld pr. 31. december 2025.

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis
Indestående på bindingskonto hos Gundejernes Investeringsfond har hidtil været klassificeret som likvide beholdninger. Ledelsen har vurderet at det udviser et mere retvissende billede at indestående på bindingskonto hos Gundejernes Investeringsfond klassificeres som andre tilgodehavender under omsætningsaktiver. Ændringen i klassifikationen heraf medfører ingen ændring af balancesum, egenkapital eller årets resultat.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 investeringsforeningsbeviser og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Hensatte forpligtelser
Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger vedrørende selskabets ejendom omfattet af Grundejernes Investeringsfond. 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 forpligtelsen 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.