

# Ejendomsselskabet Strømmen 38 Aps

Kristrupvej 59, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 42 67 19 32

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2025.

---

Nicolaj Ankerstjerne Bech  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledespåtegning  | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>        |             |
| Resultatopgørelse                                       | 6           |
| Balance   | 7           |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 9           |
| Noter   | 10          |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 12          |

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Strømmen 38 Aps.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 31. marts 2025

### Direktion

Nicolaj Ankerstjerne Bech

### Bestyrelse

Lars Kandborg

Nicolaj Ankerstjerne Bech

Michael Møller

Peter Rindebæk Andersen

Kenneth Peter Jensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Strømmen 38 Aps

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Strømmen 38 Aps 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 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 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.

## 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.

Randers, den 31. marts 2025

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Mads Anker Jensen**

statsautoriseret revisor  
mne45819

## Selskabsoplysninger

---

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Selskabet</b>  | Ejendomsselskabet Strømmen 38 Aps<br>Kristrupvej 59<br>8960 Randers SØ  |
|                   | CVR-nr.: 42 67 19 32  |
|                   | Hjemsted: Randers   |
|                   | Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024   |
| <b>Bestyrelse</b> | Lars Kandborg<br>Nicolaj Ankerstjerne Bech<br>Michael Møller<br>Peter Rindebæk Andersen<br>Kenneth Peter Jensen |
| <b>Direktion</b>  | Nicolaj Ankerstjerne Bech   |
| <b>Revision</b>   | Redmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Tronholmen 5<br>8960 Randers SØ                                  |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er anlægsinvesteringer i fast ejendom, projektudvikling, udlejningsvirksomhed og opførelse af byggeri med videresalg for øje sat hermed beslægtet virksomhed.

### 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 409.668 mod 300.159 sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ejendomsportefølje indregnes til dagsværdi og værdireguleringer i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdiansættelsen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et fastsat afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendomsstypen, ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                              | <u>2024</u>    | <u>2023</u>    |
|--|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>842.947</b> | <b>670.128</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 0              | 25.708         |
| <b>Driftsresultat</b>                    | <b>842.947</b> | <b>695.836</b> |
| Andre finansielle indtægter              | 5.292          | 2.986          |
| Øvrige finansielle omkostninger          | -322.554       | -313.797       |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>525.685</b> | <b>385.025</b> |
| 2 Skat af årets resultat                 | -116.017       | -84.866        |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>409.668</b> | <b>300.159</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                |                |
| Overføres til overført resultat          | 409.668        | 300.159        |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>409.668</b> | <b>300.159</b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>           |                                | <u>2024</u>              | <u>2023</u>              |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |                                |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                          |                          |
| 3                        | Investeringsejendomme          | <u>14.000.000</u>        | <u>14.000.000</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>14.000.000</u>        | <u>14.000.000</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>14.000.000</u></b> | <b><u>14.000.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                          |                          |
|                          | Periodeafgrænsningsposter      | <u>19.098</u>            | <u>10.611</u>            |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>19.098</u>            | <u>10.611</u>            |
|                          | Likvide beholdninger           | <u>326.055</u>           | <u>57.719</u>            |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>345.153</u></b>    | <b><u>68.330</u></b>     |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>14.345.153</u></b> | <b><u>14.068.330</u></b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>               |  | <u>2024</u>              | <u>2023</u>              |
|-------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                   |  |                          |                          |
| <b>Egenkapital</b>            |  |                          |                          |
|                               | Virksomhedskapital                       | 50.000                   | 50.000                   |
|                               | Overført resultat                        | 3.398.639                | 2.988.971                |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>3.448.639</u></b>  | <b><u>3.038.971</u></b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |  |                          |                          |
|                               | Hensættelser til udskudt skat            | 880.317                  | 813.976                  |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b><u>880.317</u></b>    | <b><u>813.976</u></b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |  |                          |                          |
|                               | Ansvarlig lånekapital                    | 2.200.000                | 2.200.000                |
| 4                             | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>2.200.000</u>         | <u>2.200.000</u>         |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 82.877                   | 90.558                   |
|                               | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 7.372.748                | 7.668.399                |
|                               | Selskabsskat                             | 41.676                   | 12.870                   |
|                               | Anden gæld                               | 318.896                  | 243.556                  |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>7.816.197</u>         | <u>8.015.383</u>         |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>10.016.197</u></b> | <b><u>10.215.383</u></b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>14.345.153</u></b> | <b><u>14.068.330</u></b> |

- 1 Antal beskæftigede
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter

## Egenkapitaloppgørelse

---

|  | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>            |
|--|---------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024               | 50.000                    | 2.988.971                | 3.038.971               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                  | <u>409.668</u>           | <u>409.668</u>          |
|  | <b><u>50.000</u></b>      | <b><u>3.398.639</u></b>  | <b><u>3.448.639</u></b> |

## Noter

---

### 1. Antal beskæftigede

Selskabet ikke haft nogen ansatte udover en ulønnet direktør.

### 2. Skat af årets resultat

|                                  |                       |                      |
|----------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Skat af årets resultat           | 49.676                | 12.870               |
| Årets regulering af udskudt skat | <u>66.341</u>         | <u>71.996</u>        |
|                                  | <u><b>116.017</b></u> | <u><b>84.866</b></u> |

### 3. Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af to ejendomme med erhvervsformål beliggende i Randers.

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 med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 14.000 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.

#### Strømmen 41

Henset til markedssituationen er dagsværdien beregnet ud fra et afkast på 7,5%. En forøgelse af afkastskravet på 0,5 point vil reducere dagsværdien med 205 TDKK og en reducere af afkastskravet på 0,5 point vil forøge dagsværdien med 234 TDKK.

#### Strømmen 38

Henset til markedssituationen er dagsværdien beregnet ud fra et afkast på 7,2%. En forøgelse af afkastskravet på 0,5 point vil reducere dagsværdien med 698 TDKK og en reducere af afkastskravet på 0,5 point vil forøge dagsværdien med 803 TDDK.

Årets dagsværdi regulering foretages over resultatopgørelsen. Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør 0 TDKK.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift er indregnet i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### 4. Gældsforpligtelser

|                       | Gæld i alt<br>31/12 2024 | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2024 | Restgæld<br>efter 5 år |
|-----------------------|--------------------------|---|-----------------------------------|------------------------|
| Ansvarlig lånekapital | 2.200.000                | 0   | 2.200.000                         | 2.200.000              |
|                       | <b>2.200.000</b>         | <b>0</b>                                    | <b>2.200.000</b>                  | <b>2.200.000</b>       |

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 8.500, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2024 udgør TDKK 14.000. Pantebrevene er i selskabets besiddelse.

### 6. Eventualposter

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Strømmen 38 Aps er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Brutto-fortjeneste".

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger 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 administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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".

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.