



# Ejendomsselskabet Strømmen 38 Aps

Kristrupvej 59, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 42 67 19 32

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2024.

---

Nicolaj Ankerstjerne Bech  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 21. marts 2024

### Direktion

Nicolaj Ankerstjerne Bech

### Bestyrelse

Lars Kandborg

Nicolaj Ankerstjerne Bech

Michael Møller

Peter Rindebæk Andersen

Kenneth Peter Jensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Strømmen 38 Aps

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Strømmen 38 Aps for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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 21. marts 2024

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Mads Anker Jensen**

statsautoriseret revisor  
mne45819

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Strømmen 38 Aps Kristrupvej 59 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 42 67 19 32
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Bestyrelse</b>	Lars Kandborg Nicolaj Ankerstjerne Bech Michael Møller Peter Rindebæk Andersen Kenneth Peter Jensen
<b>Direktion</b>	Nicolaj Ankerstjerne Bech
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 5 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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

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.

Årest resultat anses for værende tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 2023 - 31/12 2023	9/9 2021 - 31/12 2022
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>670.128</b>	<b>348.818</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	25.708	3.372.637
<b>Driftsresultat</b>	<b>695.836</b>	<b>3.721.455</b>
Andre finansielle indtægter	2.987	0
Øvrige finansielle omkostninger	-313.798	-272.865
<b>Resultat før skat</b>	<b>385.025</b>	<b>3.448.590</b>
2 Skat af årets resultat	-84.866	-759.778
<b>Årets resultat</b>	<b>300.159</b>	<b>2.688.812</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	300.159	2.688.812
<b>Disponeret i alt</b>	<b>300.159</b>	<b>2.688.812</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	14.000.000	13.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	14.000.000	13.250.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.000.000</b>	<b>13.250.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	0	99.682
Periodeafgrænsningsposter	10.610	10.248
Tilgodehavender i alt	10.610	109.930
Likvide beholdninger	57.719	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>68.329</b>	<b>109.930</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.068.329</b>	<b>13.359.930</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>2.988.971</u>	<u>2.688.812</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>3.038.971</u></b>	<b><u>2.738.812</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		<u>813.976</u>	<u>741.980</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>813.976</u></b>	<b><u>741.980</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4 Ansvarlig lånekapital		<u>2.200.000</u>	<u>2.251.802</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.200.000</u>	<u>2.251.802</u>
Gæld til pengeinstitutter		0	6.779.711
Leverandører af varer og tjenesteydelser		90.558	194.557
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.668.399	508.396
Selskabsskat		12.870	17.798
Anden gæld		<u>243.555</u>	<u>126.874</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>8.015.382</u>	<u>7.627.336</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>10.215.382</u></b>	<b><u>9.879.138</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>14.068.329</u></b>	<b><u>13.359.930</u></b>
<b>1 Antal beskæftigede</b>			
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>6 Eventualposter</b>			

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	2.688.812	2.738.812
Årets overførte overskud eller underskud	0	300.159	300.159
	<b>50.000</b>	<b>2.988.971</b>	<b>3.038.971</b>

## Noter

---

### 1. Antal beskæftigede

Selskabet ikke haft nogen ansatte udover en ulønnet direktør.

### 2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	12.870	17.798
Årets regulering af udskudt skat	71.996	741.980
	<u>84.866</u>	<u>759.778</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 2023. 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 7,4%. 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 7,5%. En forøgelse af afkastskravet på 0,5 point vil reducere dagsværdien med 630 TDKK og en reducere af afkastskravet på 0,5 point vil forøge dagsværdien med 708 TDDK.

Årets dagsværdi regulering foretages over resultatopgørelsen. Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør 724 TDKK.

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

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>4. Ansvarlig lånekapital</b>		
<b>Ansvarlig lånekapital i alt</b>	<b><u>2.200.000</u></b>	<b><u>2.251.802</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.200.000</u>	<u>2.251.802</u>

### 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 2023 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.

### 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, 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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 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".

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### 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 acontoskatter.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.