

# Ejendomsselskabet Strømgade 13 ApS

c/o Jens Jakob Holm, Årslevvej 2, 4200 Slagelse  
CVR-nr. 25 98 11 03

Årsrapport 2023/24

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 3. februar 2025

---

Jens Jakob Holm

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

## Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-16

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Strømgade 13 ApS c/o Jens Jakob Holm Årslevvej 2 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 25 98 11 03 Stiftet: 27. marts 2001 Kommune: Slagelse Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
<b>Direktion</b>	Jens Jakob Holm
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Østergade 4 9800 Hjørring
<b>Advokat</b>	Advokathus Nord Mellem Broerne 7 9400 Nørresundby

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Ejendomsselskabet Strømgade 13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 27. januar 2025

Direktion:

---

Jens Jakob Holm

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Strømgade 13 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Strømgade 13 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 27. januar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Per Larsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28666

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>123.631</b>	<b>180.708</b>
Personaleomkostninger	1	-73.558	-52.688
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-42.033	-41.343
<b>Driftsresultat</b>		<b>8.040</b>	<b>86.677</b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		5.249	160.396
Andre finansielle indtægter		191.945	133.076
Øvrige finansielle omkostninger	2	-184.429	-141.138
<b>Resultat før skat</b>		<b>20.805</b>	<b>239.011</b>
Skat af årets resultat	3	14.172	12.869
<b>Årets resultat</b>		<b>34.977</b>	<b>251.880</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.249	78.287
Overført resultat		29.728	173.593
<b>I alt</b>		<b>34.977</b>	<b>251.880</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		3.037.873	3.043.710
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>3.037.873</b>	<b>3.043.710</b>
Kapitalandele i kapitalinteresser		849.986	844.737
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>849.986</b>	<b>844.737</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.887.859</b>	<b>3.888.447</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		34.958	6.519
Tilgodehavende selskabsskat		16.837	12.902
Periodeafgrænsningsposter		12.094	10.183
<b>Tilgodehavender</b>		<b>63.889</b>	<b>29.604</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	751.728	588.237
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>751.728</b>	<b>588.237</b>
Likvide beholdninger		6.674	422
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>822.291</b>	<b>618.263</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>4.710.150</b>	<b>4.506.710</b>
<hr/>			

## Balance 30. september

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		150.000	150.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		83.536	78.287
Overført resultat		1.342.470	1.312.742
<b>Egenkapital</b>		<b>1.576.006</b>	<b>1.541.029</b>
<hr/>			
Deposita		118.800	105.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	118.800	105.000
Gæld til pengeinstitutter		1.347.367	1.260.655
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.768	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.640.073	1.579.364
Anden gæld		22.136	15.697
Periodeafgrænsningsposter		0	4.965
Kortfristede gældsforpligtelser		3.015.344	2.860.681
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.134.144</b>	<b>2.965.681</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>4.710.150</b>	<b>4.506.710</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	150.000	78.287	1.312.742	1.541.029
Forslag til resultatdisponering		5.249	29.728	34.977
<b>Egenkapital 30. september 2024</b>	<b>150.000</b>	<b>83.536</b>	<b>1.342.470</b>	<b>1.576.006</b>

---

## Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	62.400	44.480
Andre personaleomkostninger	11.158	8.208
	<b>73.558</b>	<b>52.688</b>
<hr/>		
<b>2   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	93.791	68.874
Finansielle omkostninger i øvrigt	90.638	72.264
	<b>184.429</b>	<b>141.138</b>
<hr/>		
<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-14.172	-11.281
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	-1.588
	<b>-14.172</b>	<b>-12.869</b>
<hr/>		
<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2023		10.540.132
Tilgang		36.196
<b>Kostpris 30. september 2024</b>		<b>10.576.328</b>
Opskrivninger 1. oktober 2023		-6.271.183
<b>Opskrivninger 30. september 2024</b>		<b>-6.271.183</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023		1.225.239
Årets afskrivninger		42.033
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2024</b>		<b>1.267.272</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>		<b>3.037.873</b>
<hr/>		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1		0

## Noter

### 5 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i kapitalinteresser
Kostpris 1. oktober 2023	766.450
<b>Kostpris 30. september 2024</b>	<b>766.450</b>
Værdireguleringer 1. oktober 2023	78.287
Årets værdireguleringer	5.249
<b>Værdireguleringer 30. september 2024</b>	<b>83.536</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>	<b>849.986</b>
<hr/>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1	766.450

### 6 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Aktier
Dagsværdi 30. september 2024	751.728
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	140.217

### 7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt
Deposita	118.800	0	118.800	105.000
	<b>118.800</b>	<b>0</b>	<b>118.800</b>	<b>105.000</b>

### 8 | Eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Erik Halfdan Holm Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### 9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev på nom. 1.500 tkr. med pant i fast ejendom med bogført værdi på 3.038 tkr.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Strømgade 13 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressers resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af kapitalinteresser overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Bygninger	50 år	0-50 %
-----------	-------	--------

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i kapitalinteresser måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i kapitalinteresser måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i kapitalinteresser opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Kapitalandele i kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

# Anvendt regnskabspraksis

## Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

## Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

## Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.