

Ejendomsselskabet Strandvejen 10 ApS
Rønnevej 6, 8240 Risskov

Årsrapport

2024/25

CVR-nr. 29 31 07 93

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2026.

Claus Jørgen Søgaard Poulsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

- 6 Resultatopgørelse
- 7 Balance
- 9 Egenkapitalopgørelse
- 10 Noter
- 12 Anvendt regnskabspraksis

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 for Ejendomsselskabet Strandvejen 10 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 4. maj 2026

Direktion

Claus Jørgen Søgaard Poulsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Strandvejen 10 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Strandvejen 10 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden det har påvirket vores konklusion, henviser vi til omtalen i note 1, hvoraf det fremgår at er væsentlig usikkerhed der kan skabe betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Det fremgår yderligere af note 1, at regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Risskov, den 4. maj 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor
mne32199

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Strandvejen 10 ApS
Rønnevej 6
8240 Risskov

Telefon: 41222222

CVR-nr.: 29 31 07 93

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Claus Jørgen Søgaard Poulsen, direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Modervirksomhed

Group 4SP ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af opførelse af fast ejendom.

Usikkerhed om fortsat drift

Selskabet er ved regnskabsårets afslutning i den afsluttende udviklings- og salgsfase. Samtlige enheder i projektets fem boligblokke er afleveret ultimo 1. kvartal 2026.

Færdiggørelsen af udearealerne er igangværende og forventes afsluttet i maj 2026, herunder etablering af beplantning bestående af op mod 300 buske og træer. Fremdriften har været påvirket af vejrmæssige forhold, herunder hård frost i 1. kvartal 2026, samt en længerevarende myndighedsbehandling i forbindelse med endelig godkendelse af udearealerne. Den endelige godkendelse er opnået uden anmærkninger.

Den forlængede myndighedsproces har samtidig haft afledte konsekvenser for salgsarbejdet, idet færdiggørelse af centrale udearealer - herunder håndtering af overskudsjord, som midlertidigt har påvirket udsigtsforholdene for ca. 2,5 boligblokke - har afventet godkendelsen. Ledelsen vurderer, at den nu afsluttede myndighedsproces og den forestående færdiggørelse af udearealerne, som samtidig grænser direkte op til den kommende folkepark på ca. 21.000 m², udgør et væsentligt grundlag for det videre salg.

Der opleves en stigende interesse for projektets enheder, og der pågår flere konkrete salgsdialoger, særligt efter færdiggørelsen af boligerne. Ledelsen bemærker, at aktivitetsniveauet i vintermånederne december-januar var lavere end forventet som følge af vejrliget, hvilket medførte udskydelse af salgsdialoger, som nu i højere grad er genoptaget.

I forbindelse med projektets færdiggørelse er salgsindsatsen yderligere styrket gennem udvidelse af mæglerteamet med en landsdækkende liebhavermæglerkæde samt tilknytning af et supplerende markedsføringsbureau med henblik på at øge eksponering og kvaliteten af køberhenvendelser.

Selskabet er i proces med omlægning af sin finansieringsstruktur. Der foreligger tilsagn fra bank om finansiering, og der er igangværende dialoger med både eksisterende og nye investorer. På baggrund af de aktuelle forhandlinger og projektets forventede afvikling vurderer ledelsen, at investorer kan opnå et forventet afkast på op til 18-23 % efter skat over en investeringsperiode på ca. 24 måneder, hvilket understøtter interessen for projektet og den igangværende kapitalfremskaffelse.

Det er ledelsens forventning, at den samlede finansieringsløsning vil være på plads inden udløbet af den nuværende finansieringsaftale i 3. kvartal 2026.

På baggrund af ovenstående, herunder bankens finansieringstilsagn, den igangværende investorproces samt forventningerne til det fremtidige salg, er det ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at fortsætte driften i mindst 12 måneder fra balancedagen. Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttotab	-780.432	-472.255
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	26.800
Andre finansielle indtægter	388.630	83.648
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-178</u>	<u>-358.875</u>
Resultat før skat	-391.980	-720.682
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>-391.980</u>	<u>-720.682</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-391.980</u>	<u>-720.682</u>
Disponeret i alt	<u>-391.980</u>	<u>-720.682</u>

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Omsætningsaktiver		
Handelsejendomme	<u>142.740.361</u>	<u>32.975.025</u>
Varebeholdninger i alt	<u>142.740.361</u>	<u>32.975.025</u>
Andre tilgodehavender	3.124.406	1.005.000
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>95.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>3.124.406</u>	<u>1.100.000</u>
Likvide beholdninger	<u>16.876.954</u>	<u>42.646.844</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>162.741.721</u>	<u>76.721.869</u>
Aktiver i alt	<u>162.741.721</u>	<u>76.721.869</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>4.313.487</u>	<u>-1.306.966</u>
Egenkapital i alt	<u>4.438.487</u>	<u>-1.181.966</u>
Gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter i øvrigt	118.511.935	65.760.914
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	6.012.433
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>4.275.222</u>	<u>3.780.683</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>122.787.157</u>	<u>75.554.030</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	16.725.000	100.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.678.577	1.684.677
Anden gæld	<u>112.500</u>	<u>565.128</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>35.516.077</u>	<u>2.349.805</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>158.303.234</u>	<u>77.903.835</u>
Passiver i alt	<u>162.741.721</u>	<u>76.721.869</u>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Medarbejderforhold
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2023	125.000	-586.284	-461.284
Årets overførte overskud eller underskud	0	-720.682	-720.682
Egenkapital 1. oktober 2024	125.000	-1.306.966	-1.181.966
Årets overførte overskud eller underskud	0	-391.980	-391.980
Koncerttilskud	0	6.012.433	6.012.433
	125.000	4.313.487	4.438.487

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har i regnskabsåret startet salget af opførte ejerlejligheder, hvorfra likviditet anvendes til afdrag på selskabets gældsforpligtelser. Selskabets nuværende finansieringsaftale udløber, og der forhandles med nye finansieringsparter og investorer omkring refinansiering af selskabet frem til at lejlighederne er solgt. Selskabet har på nuværende tidspunkt ikke indgået nødvendige aftaler om yderligere finansiering for det kommende år, hvorfor der er væsentlig usikkerhed der kan skabe betydelig tvivl og selskabets muligheder for at forsætte driften. Ledelsen fører forhandlinger med pengeinstituttet og investorer om muligheder og vilkår for at omlægge selskabets finansiering frem til at de sidste lejligheder er solgt. Det er ledelsens vurdering, at finansieringsaftalerne vil falde på plads, og årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

2. Medarbejderforhold

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	<u>178</u>	<u>358.875</u>
	<u>178</u>	<u>358.875</u>

Selskabet har i 2024/25 aktiveret renter for i alt 13.874 t.kr., der indgår under handelsejendomme (2023/24: 6.001 t.kr.). Heraf udgør årets aktiverede renter i alt 483 t.kr. fra tilknyttede virksomheder (2023/24: 960 t.kr.).

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld
	<u>30/9 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>30/9 2025</u>
Kreditinstitutter i øvrigt	118.511.935	0	118.511.935
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>4.275.222</u>	<u>0</u>	<u>4.275.222</u>
	<u>122.787.157</u>	<u>0</u>	<u>122.787.157</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for øvrige kreditinstitutter er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af nominel 146.080 t.kr. i ejerpantebrev og 1.000 t.kr. i virksomhedspant. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant eller anden sikkerhed, udgør 139.240 t.kr.

6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. Eventualaktiver

Virksomheden har skattemæssige forskelsværdier på ÷3.021 t.kr. på ejendomme samt 21.923 t.kr. vedrørende underskud til fremførsel pr. 30. september 2025. Den nominelle værdi heraf udgør 22 % i alt 4.158 t.kr. som ikke er indregnet i balancen som følge af usikkerheden om anvendelse af de skattemæssige underskud.

Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

	<u>t.kr.</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser i alt	<u>10.153</u>

Kontraktlige forpligtelser:

Selskabet har indgået aftaler i forbindelse med færdiggørelse af byggeprojekt, 10.153 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Group 4SP ApS, CVR-nr. 40160116, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat, 0 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Strandvejen 10 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

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter handelsejendomme under opførelse og med videresalg for øje inden for en kortere årrække.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af handelsejendomme indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som varebeholdninger. Handelsejendomme nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

En handelsejendom kan reklassificeres til investeringsejendomme, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i væsentligt omfang undergår opgørelse, ombygning og/eller renovering. Overførsel fra handelsejendom til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførelsesdagen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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