

**Ejendomsselskabet Strandpromenaden ApS**  
Tranbjergvej 1, 8310 Tranbjerg J

CVR-nr. 45 28 77 26

**Årsrapport**

**19. december 2024 - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2026

---

Mathias Fossar Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 19. december 2024 - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 19. december 2024 - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Strandpromenaden 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. december 2024 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 16. april 2026

### Direktion

Mia Nyborg Markussen  
direktør

### Bestyrelse

Jens Bægild  
Formand

Daniel Høj

Dennis Gisselmann Vile

Jørgen Jørgensen

Michael Strand Grue

Kent Mølgaard Christensen

Henrik Kasnæs

Marie jørgensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

## Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Strandpromenaden ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Strandpromenaden ApS for regnskabsåret 19. december 2024 - 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 19. december 2024 - 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 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.

Ikast, den 16. april 2026

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Jesper Majkjær Ramlov

statsautoriseret revisor  
mne50559

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Strandpromenaden ApS Tranbjergvej 1 8310 Tranbjerg J
	CVR-nr.: 45 28 77 26
	Regnskabsår: 19. december 2024 - 31. december 2025 1. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Jens Bægild, Formand Daniel Høj Dennis Gisselmann Vile Jørgen Jørgensen Michael Strand Grue Kent Mølgaard Christensen Henrik Kasnæs Marie jørgensen
<b>Direktion</b>	Mia Nyborg Markussen, direktør
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Andelskassen, Strøget 36, 7430 Ikast

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af passiv investering af boligejendomme til udlejning med central placering i Horsens.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.441 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 916 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter statusdagen har selskabet erhvervet nabobebyggelsen bestående af 12 Town Houses.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Strandpromenaden 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### 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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostningerne vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

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 nominal 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	19/12 2024 - 31/12 2025
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.440.609</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>550.000</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.990.609</b>
Andre finansielle indtægter	43.296
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-828.705</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.205.200</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-288.816</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>916.384</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	<u>916.384</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>916.384</u></b>

## Balance

---

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2025</u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
4 Investeringsejendomme	<u>42.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>42.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>42.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	822.400
Andre tilgodehavender	<u>89.049</u>
Tilgodehavender i alt	<u>911.449</u>
Likvide beholdninger	<u>2.771.322</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.682.771</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>45.682.771</u></b>

## Balance

---

### Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2025</u>
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	100.000
Overført resultat	<u>13.552.339</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>13.652.339</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
Hensættelser til udskudt skat	<u>121.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>121.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
5 Gæld til pengeinstitutter	26.476.274
6 Deposita	501.120
7 Gæld til kapitalinteresser	<u>4.420.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.397.394</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	231.127
Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.463
Selskabsskat	167.816
Anden gæld	<u>69.632</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>512.038</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>31.909.432</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>45.682.771</u></b>

- 1 Medarbejderforhold
- 8 Oplysninger om dagsværdi
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 19. december 2024	40.000	0	0	40.000
Kontant kapitaludvidelse	60.000	12.635.955	0	12.695.955
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	916.384	916.384
Overført til overført resultat	<u>0</u>	<u>-12.635.955</u>	<u>12.635.955</u>	<u>0</u>
	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>13.552.339</u></b>	<b><u>13.652.339</u></b>

## Noter

	19/12 2024 - 31/12 2025
<b>1. Medarbejderforhold</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	<u>828.705</u>
	<u><b>828.705</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>	
Skat af årets resultat	167.816
Årets regulering af udskudt skat	<u>121.000</u>
	<u><b>288.816</b></u>
	<u>31/12 2025</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>	
Tilgang i årets løb	<u>41.450.000</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<u><b>41.450.000</b></u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>550.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<u><b>550.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>42.000.000</b></u>

Selskabets investeringsejendomme består af 26 lejligheder til beboelse, beliggende i Horsens. Størrelsen på ejendommene udgør 1.519 m<sup>2</sup>

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.

## Noter

### 4. Investeringsjendomme (fortsat)

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:

	<u>31/12 2025</u>
Afkastkrav, bolig, (%)	4,39%
Tomgangsprocent, bolig, (%)	3
Leje pr. m2 for beboelsejendomme: (kr.)	1.356 kr.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 42.000 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 4.247 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.340 t.kr.

### 5. Gæld til pengeinstitutter

	<u>31/12 2025</u>
Gæld til pengeinstitutter i alt	26.707.401
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-231.127</u>
	<b><u>26.476.274</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>25.585.149</u>

### 6. Deposita

Deposita i alt	501.120
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>501.120</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2025</u>
<b>7. Gæld til kapitalinteresser</b>	
Gæld til kapitalinteresser i alt	4.420.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>
<b>Gæld til kapitalinteresser i alt</b>	<b><u>4.420.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>
<b>8. Oplysninger om dagsværdi</b>	
	<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Dagsværdi 31. december	<u>41.450.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>550.000</u>
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 26.841 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 42.000 t.kr.	
<b>10. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	
<b>Eventualaktiver</b>	
Ingen.	
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser</b>	
Ingen.	