

## Sdr. Strandvej 3 ApS

c/o Jess Pedersen, Vendelbogade 29, 9480 Løkken  
CVR-nr. 44 64 94 46

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 14. april 2026

---

Jess Pedersen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nørrebro 15  
DK-9800 Hjørring  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 23 54 00  
Hjoerring@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	9
<a href="#">Noter</a>	10-11
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	12-14

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Sdr. Strandvej 3 ApS c/o Jess Pedersen Vendelbogade 29 9480 Løkken
	CVR-nr.: 44 64 94 46
	Stiftet: 21. februar 2024
	Kommune: Hjørring
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Niels Horne Svendsen Jess Pedersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Sdr. Strandvej 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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 1. januar - 31. december 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løkken, den 14. april 2026

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Niels Horne Svendsen

\_\_\_\_\_  
Jess Pedersen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Sdr. Strandvej 3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sdr. Strandvej 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 revisors 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 14. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Marc L. Kongerslev  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne49056

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud, men der er forsat et kapitaltab i selskabet, som opstod sidste år i forbindelse med anskaffelse og renovering af udlejningsejendom. Ledelsen vurderer, at aktiviteten er forløbet som forventet og at kapitalen forventes reetableret via fremtidig indtjening indenfor en kortere årrække.

Selskabet har, med støtte fra ejerkredsen, det kapital- og likviditetsberedskab, som er nødvendig til at sikre driften af selskabet frem til, at der er overskudsgivende drift og positiv likviditetsskabelse. Det er derfor ledelsens vurdering, at regnskabet kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>253.659</b>	<b>426.106</b>
Personaleomkostninger	2	-16.873	-343.826
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-68.556	-51.950
<b>Driftsresultat</b>		<b>168.230</b>	<b>30.330</b>
Andre finansielle indtægter		712	657
Øvrige finansielle omkostninger		-118.139	-157.763
<b>Resultat før skat</b>		<b>50.803</b>	<b>-126.776</b>
Skat af årets resultat	3	-11.176	26.918
<b>Årets resultat</b>		<b>39.627</b>	<b>-99.858</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		39.627	-99.858
<b>I alt</b>		<b>39.627</b>	<b>-99.858</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		4.442.130	4.467.216
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>4.442.130</b>	<b>4.467.216</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.442.130</b>	<b>4.467.216</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		36.659	0
Udskudte skatteaktiver		15.742	26.918
Tilgodehavende selskabsskat		15.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>67.401</b>	<b>26.918</b>
Likvide beholdninger		132.946	53.552
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>200.347</b>	<b>80.470</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.642.477</b>	<b>4.547.686</b>

### Passiver

Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-60.231	-99.858
<b>Egenkapital</b>		<b>-20.231</b>	<b>-59.858</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		17.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.417	57.381
Anden gæld		4.545.391	4.508.163
Deposita		42.900	42.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.662.708</b>	<b>4.607.544</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.662.708</b>	<b>4.607.544</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.642.477</b>	<b>4.547.686</b>

Forudsætninger for fortsat drift	1
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	5
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	-99.858	-59.858
Forslag til resultatdisponering		39.627	39.627
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>40.000</b>	<b>-60.231</b>	<b>-20.231</b>

## Noter

### 1 | Forudsætninger for fortsat drift

Årets resultat er et overskud, men der er forsat et kapitaltab i selskabet, som opstod sidste år i forbindelse med anskaffelse og reovering af udlejningsejendom. Ledelsen vurderer, at aktiviteten er forløbet som forventet og at kapitalen forventes reetableret via fremtidig indtjening indenfor en kortere årrække.

Selskabet har, med støtte fra ejerkredsen, det kapital- og likviditetsberedskab, som er nødvendig til at sikre driften af selskabet frem til, at der er overskudsgivende drift og positiv likviditetsskabelse. Det er derfor ledelsens vurdering, at regnskabet kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

	2025 kr.	2024 kr.
<b>2   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	16.701	336.988
Andre omkostninger til social sikring	172	4.249
Andre personaleomkostninger	0	2.589
	<b>16.873</b>	<b>343.826</b>

### 3 | Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	11.176	-26.918
	<b>11.176</b>	<b>-26.918</b>

### 4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2025	4.519.166
Tilgang	43.470
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>4.562.636</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	51.950
Årets afskrivninger	68.556
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	120.506
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>4.442.130</b>

### 5 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Eventualaktiver

Ingen.

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

## Noter

**6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sdr. Strandvej 3 ApS for 2025 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.

### Ændring som følge af ændring i præsentationen

Præsentationen af investeringsejendommen er ændret således, at regnskabsposten "Grunde og bygninger" i regnskabsåret er omdøbt til sit indhold "Investeringsejendomme".

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede 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.

### Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver indeholder primært personaleomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme, bygninger	30 år	49 %

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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der 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 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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### **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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Kortfristede forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til nominel værdi.