

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024**

**STRANDGADE 104 HOLDING P/S**

**Strandvejen 58, 3.**

**2900 Hellerup**

**CVR-nr. 43 06 70 87**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 18 / 6 2025

---

Klaus Thorsten Wollesen Lund  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	11
Balance pr. 31. december 2024	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-16

S.nr. 930230  
sp/sk

**Selskab**

Strandgade 104 Holding P/S  
Strandvejen 58, 3.  
2900 Hellerup

CVR-nummer 43 06 70 87

Hjemsted: Gentofte

**Direktion**

Kristoffer Emil Eriksen

**Bestyrelse**

Jan Severin Sølbæk

Kristoffer Emil Eriksen

Klaus Thorsten Wollesen Lund

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

Strandgade 104 Holding P/S' hovedaktivitet har været at drive, udvikle og investere i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. -744.853.

**Hændelser indtrådt efter regnskabsårets udløb**

I 2025 har selskabet indgået en købsaftale gældende for alle selskabets ejendomme med en interesseret køber. Pr. årsrapportens aflæggelse er salget betinget af advokatforbehold.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2024 for Strandgade 104 Holding P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 3. juni 2025

#### I direktionen

---

Kristoffer Emil Eriksen  
Direktør

#### I bestyrelsen

---

Jan Severin Sølhbæk  
Bestyrelsesformand

---

Kristoffer Emil Eriksen  
Bestyrelsesmedlem

---

Klaus Thorsten Wollesen Lund  
Bestyrelsesmedlem

## Til kapitalejerne i Strandgade 104 Holding P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Strandgade 104 Holding P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisoreres 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 for 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 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.

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.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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.

Søborg, den 3. juni 2025

**inforevision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Sten Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne23408

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

**RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

**Bruttofortjeneste**

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "eksterne omkostninger".

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendoms- og administrationsomkostninger.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og amortisering af gæld til kreditinstitutter.

**Skat af årets resultat**

Der er ikke indregnet skat i årsregnskabet, da selskabet ikke er en selvstændig skattepligtig enhed.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Ejendomme til videresalg**

Ejendomme til videresalg værdiansættes til kostpris eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere. Kostprisen omfatter udover anskaffelsespris, de direkte henførbare omkostninger der i byggeperioden er medgået til projektet, herunder finansielle omkostninger til finansiering af opførelsen .

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BRUTTOFORTJENESTE	-738.304	-374.485
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-6.549</u>	<u>-44.520</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-744.853</u></u>	<u><u>-419.005</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	<u>-744.853</u>	<u>-419.005</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-744.853</u></u>	<u><u>-419.005</u></u>

Note	31/12 2024	31/12 2023
2,4 Ejendomme til videresalg	109.536.256	93.853.740
VAREBEHOLDNINGER	109.536.256	93.853.740
Andre tilgodehavender	0	1.179
Periodeafgrænsningsposter	25.167	0
TILGODEHAVENDER	25.167	1.179
LIKVIDE BEHOLDNINGER	108.987	2.315.584
OMSÆTNINGSAKTIVER	109.670.410	96.170.503
AKTIVER I ALT	109.670.410	96.170.503

<u>Note</u>	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
Overført resultat	<u>-1.354.576</u>	<u>-609.723</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<u>645.424</u>	<u>1.390.277</u>
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af anden gæld	108.472.431	93.358.891
Leverandører af varer og tjenesteydelser	<u>552.555</u>	<u>1.421.335</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<u>109.024.986</u>	<u>94.780.226</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<u>109.024.986</u>	<u>94.780.226</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>109.670.410</u></u>	<u><u>96.170.503</u></u>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I ALT</u>
Egenkapital pr. 14/2 2023	2.000.000	-190.718	0	1.809.282
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-419.005</u>	<u>0</u>	<u>-419.005</u>
Egenkapital pr. 1/1 2024	2.000.000	-609.723	0	1.390.277
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-744.853</u>	<u>0</u>	<u>-744.853</u>
Egenkapital pr. 31/12 2024	<u><u>2.000.000</u></u>	<u><u>-1.354.576</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>645.424</u></u>

<u>1</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt	13.620.270	7.149.004
	Aktiveret under ejendomme til videresalg	-13.613.721	-7.104.484
	I ALT	<u>6.549</u>	<u>44.520</u>
<u>2</u>	<u>Ejendomme til videresalg</u>	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
	Kostpris pr. 1/1 2024	93.853.740	69.059.517
	Tilgang i året	15.682.516	24.794.223
	Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
	KOSTPRIS PR. 31/12 2024	<u>109.536.256</u>	<u>93.853.740</u>
	REGN. VÆRDI PR. 31/12 2024	<u>109.536.256</u>	<u>93.853.740</u>
	Der er i året indregnet renter med	<u>13.613.721</u>	<u>7.104.484</u>
<u>3</u>	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2020</u>
	<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
	Anden gæld	<u>108.472.431</u>	<u>93.358.891</u>
	I ALT	<u>108.472.431</u>	<u>93.358.891</u>
	<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
	Anden gæld	<u>108.472.431</u>	<u>93.358.891</u>
	I ALT	<u>108.472.431</u>	<u>93.358.891</u>
	<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
	Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>
	I ALT	<u>0</u>	<u>0</u>

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve, nom. t.kr. 49.500, i selskabets ejendomme til videresalg med en balanceværdi på t.kr. 109.536 er deponeret som sikkerhed for anden gæld.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kristoffer Emil Eriksen

### Direktør

Serienummer: 7a92c41a-7568-4898-87f5-3d0822a11fad  
IP: 188.180.xxx.xxx  
2025-06-18 07:44:54 UTC



## Kristoffer Emil Eriksen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7a92c41a-7568-4898-87f5-3d0822a11fad  
IP: 188.180.xxx.xxx  
2025-06-18 07:44:54 UTC



## Jan Severin Sølbæk

### Bestyrelsesformand

Serienummer: d746e9d5-ba9e-4950-b41e-cee7e08ac739  
IP: 91.133.xxx.xxx  
2025-06-18 07:50:12 UTC



## Klaus Thorsten Wollesen Lund

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 50546324-8c45-47f5-b681-0bc6acd34fb1  
IP: 188.180.xxx.xxx  
2025-06-18 07:59:25 UTC



## Sten Pedersen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: inforevision A/S  
Serienummer: 3572a006-2551-44b2-8ee5-a06c99bd10b6  
IP: 93.165.xxx.xxx  
2025-06-18 08:01:54 UTC



## Klaus Thorsten Wollesen Lund

### Dirigent

Serienummer: 50546324-8c45-47f5-b681-0bc6acd34fb1  
IP: 188.180.xxx.xxx  
2025-06-18 08:34:41 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

**Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt**  
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.