

# Ejendomsselskabet Strandvejen 1 ApS

c/o Hørby Færgetro, Strandvejen 1, 4300 Holbæk  
CVR-nr. 42 28 79 38

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 30. juni 2025

---

Finn Fogtmann

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-14

Anvendt regnskabspraksis 15-17

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet Strandvejen 1 ApS  
c/o Hørby Fægekro  
Strandvejen 1  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 42 28 79 38  
Stiftet: 8. april 2021  
Kommune: Holbæk  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Finn Fogtmann

**Revision** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
1561 København V

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Strandvejen 1 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørby, den 30. juni 2025

Direktion:

---

Finn Fogtmann

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Strandvejen 1 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Strandvejen 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 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 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 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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.

København, den 30. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne21330

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje ejendommen Strandvejen 1, Hørby, 4300 Holbæk.

## Usædvanlige forhold

Selskabets søsterselskab er gået konkurs i 2025. I forbindelse hermed er det på nuværende tidspunkt usikkert, hvordan banken vil forholde sig til sit pant på 1.919 t.kr. Det forventes ikke, at det vil have nogen særlig effekt for selskabet, indtil endelig opgørelse af konkursboet.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er finansieret via mellemregning og lån fra tilknyttede virksomheder, herunder fortrinsvis lån fra moderselskabet. Moderselskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring, foreløbigt gældende frem til 31. december 2025.

Selskabets ejendom er i drift hvor der løbende generes lejeindtægter.

## Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>842.831</b>	<b>770.975</b>
Personaleomkostninger	1	0	-4.305
Af- og nedskrivninger	2	-6.848.821	-314.315
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6.005.990</b>	<b>452.355</b>
Andre finansielle indtægter	3	203.870	163.791
Andre finansielle omkostninger	4	-1.884.394	-1.825.434
<b>Resultat før skat</b>		<b>-7.686.514</b>	<b>-1.209.288</b>
Skat af årets resultat	5	811.515	267.139
<b>Årets resultat</b>		<b>-6.874.999</b>	<b>-942.149</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-6.874.999	-942.149
<b>I alt</b>		<b>-6.874.999</b>	<b>-942.149</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		20.000.000	26.267.806
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		88.186	129.367
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>20.088.186</b>	<b>26.397.173</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.088.186</b>	<b>26.397.173</b>
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	2.728.801
Udskudte skatteaktiver		930.991	268.912
<b>Tilgodehavender</b>		<b>930.991</b>	<b>2.997.713</b>
Likvide beholdninger		24.875	0
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>955.866</b>	<b>2.997.713</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>21.044.052</b>	<b>29.394.886</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-5.131.122	1.743.877
<b>Egenkapital</b>		<b>-5.081.122</b>	<b>1.793.877</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		7.196.727	7.523.230
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.418.860	19.443.848
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>25.615.587</b>	<b>26.967.078</b>
Gæld til realkreditinstitutter		323.130	273.673
Gæld til pengeinstitutter		0	180.047
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.313	101.264
Anden gæld		141.144	78.947
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>509.587</b>	<b>633.931</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>26.125.174</b>	<b>27.601.009</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>21.044.052</b>	<b>29.394.886</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Forudsætninger for fortsat drift	10		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	1.743.877	1.793.877
Forslag til resultatdisponering		-6.874.999	-6.874.999
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>-5.131.122</b>	<b>-5.081.122</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	0	4.305
	<b>0</b>	<b>4.305</b>
<hr/>		
<b>2   Særlige poster</b>		
Der er i året foretaget en nedskrivning på 6.520 t.kr. på selskabets ejendom. Ejendommens værdi er fastsat ud fra en afkastbaseret model samt ekstern vurdering foretaget af ejendomsmæglere. Nedskrivningen er indregnet uden af- og nedskrivninger.		
Af- og nedskrivninger	6.519.961	0
	<b>6.519.961</b>	<b>0</b>
<hr/>		
<b>3   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	203.870	163.791
	<b>203.870</b>	<b>163.791</b>
<hr/>		
<b>4   Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.448.224	1.284.714
Finansielle omkostninger i øvrigt	436.170	540.720
	<b>1.884.394</b>	<b>1.825.434</b>
<hr/>		
<b>5   Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-811.515	-267.139
	<b>-811.515</b>	<b>-267.139</b>
<hr/>		

# Noter

## 6 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	26.747.929	205.903
Tilgang	539.835	0
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>27.287.764</b>	<b>205.903</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	480.124	76.536
Nedskrivning	6.519.961	0
Årets afskrivninger	287.679	41.181
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>7.287.764</b>	<b>117.717</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>20.000.000</b>	<b>88.186</b>

## 7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	7.519.857	323.130	5.802.241	7.796.903
Gæld til tilknyttede virksomheder	18.418.860	0	0	19.443.848
	<b>25.938.717</b>	<b>323.130</b>	<b>5.802.241</b>	<b>27.240.751</b>

## 8 | Eventualposter mv.

### 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 Finn Fogtmann Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## 9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for søsterselskabet Hørby Færgetro ApS' mellemværende med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev på nom. 1.919.000 kr. i selskabets ejendom, Strandvejen 1A, 4300 Holbæk. Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 20.000.000 kr. pr. 31.12.2024.

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld til realkreditinstitut er der deponeret realkreditpantebrev på nom. 8.050.000 kr. i selskabets ejendom, Strandvejen 1A, 4300 Holbæk. Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 20.000.000 kr. pr. 31.12.2024.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for søsterselskabet Bjerregaard Sikkerhed A/S' mellemværende med pengeinstitut.

## Noter

### **10 | Forudsætninger for fortsat drift**

Selskabet er finansieret via mellemregning og lån fra tilknyttede virksomheder, herunder fortrinsvis lån fra moderselskabet. Moderselskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring, foreløbigt gældende frem til 31. december 2025.

Ledelsen har på denne baggrund aflagt årsrapporten efter princippet om going concern.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Strandvejen 1 ApS for 2024 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

### Huslejeindtægter

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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrations- og lokaleomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

## Anvendt regnskabspraksis

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 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 diskonteringsrentesats 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.

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.

## 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.