

# Strandvejens Entreprise ApS

Vestre Havnepromenade 1A, st., C/O Mogens Olesen ApS, 9000 Aalborg

CVR-nr. 34 72 16 29

## Årsrapport

2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juli 2025.

---

Mogens Mogensen Olesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Strandvejens Entreprise 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 2. juli 2025

**Direktion**

Mogens Mogensen Olesen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Strandvejens Entreprise ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Strandvejens Entreprise ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Aalborg, den 2. juli 2025

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Thomas Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne44151

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Strandvejens Entreprise ApS Vestre Havnepromenade 1A, st. C/O Mogens Olesen ApS 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 34 72 16 29
	Stiftet: 10. oktober 2012
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Mogens Mogensen Olesen
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank
<b>Advokatforbindelse</b>	Komplext Advokater
<b>Modervirksomhed</b>	Mogens Olesen ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering af fast ejendom samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttotab udgør -34.877 mod 295.000 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -503.152 mod -64.000 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen, og er således omfattet af selskabslovens kapitaltabsregler. Selskabet forventer på sigt en positiv udvikling og et afkast, der kan reetablere sin egenkapital. Såfremt det måtte blive aktuelt, er moderselskabet indstillet på at konvertere hele eller dele af sit tilgodehavende til virksomhedskapital.

Årsrapporten aflægges derfor under forudsætning af going concern.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 t.kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-34.877</b>	<b>295</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-18.561	-21
Andre driftsomkostninger	-180.490	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>-233.928</b>	<b>274</b>
Andre finansielle indtægter	6.954	12
2 Øvrige finansielle omkostninger	-315.096	-365
<b>Resultat før skat</b>	<b>-542.070</b>	<b>-79</b>
Skat af årets resultat	38.918	15
<b>Årets resultat</b>	<b>-503.152</b>	<b>-64</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-503.152	-64
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-503.152</b>	<b>-64</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	6.767.367	7.068
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.767.367</u>	<u>7.068</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.767.367</u></b>	<b><u>7.068</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	38.918	15
Andre tilgodehavender	179.427	172
Tilgodehavender i alt	<u>218.345</u>	<u>187</u>
Likvide beholdninger	<u>7.079</u>	<u>5</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>225.424</u></b>	<b><u>192</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.992.791</u></b>	<b><u>7.260</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	81.000	81
	Overført resultat	-1.622.618	-1.120
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.541.618</b>	<b>-1.039</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.576.122	1.773
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.576.122	1.773
4	Kortfristet del af langfristet gæld	104.236	103
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.250	24
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.621.321	6.364
	Anden gæld	181.480	35
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.958.287	6.526
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.534.409</b>	<b>8.299</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.992.791</b>	<b>7.260</b>
1	Usikkerhed om going concern		
5	Oplysninger om dagsværdi		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

## Noter

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen, og er således omfattet af selskabslovens kapitaltabsregler. Selskabet forventer på sigt en positiv udvikling og et afkast, der kan reetablere sin egenkapital. Såfremt det måtte blive aktuelt, er moderselskabet indstillet på at konvertere hele eller dele af sit tilgodehavende til virksomhedskapital.

Årsrapporten aflægges derfor under forudsætning af going concern.

	2024 kr.	2023 t.kr.
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	255.018	301
Andre finansielle omkostninger	60.078	64
	<b>315.096</b>	<b>365</b>
	31/12 2024 kr.	31/12 2023 t.kr.
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	8.427.907	8.428
Afgang i årets løb	-358.935	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.068.972</b>	<b>8.428</b>
Regulering til dagsværdi primo	-1.359.694	-1.339
Årets regulering til dagsværdi	-18.561	-21
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	76.650	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>-1.301.605</b>	<b>-1.360</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.767.367</b>	<b>7.068</b>

Selskabets investeringsejendomme består af en boligejendom på i alt 490 kvadratmeter med tilhørende garageanlæg på 188 kvadratmeter beliggende i Gandrup. Ejendommen og garagenalæggets dagsværdi er opgjort på baggrund af et budgetteret driftsafkast på 400 t.kr. og en afkastfaktor på 5,91%

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

### 3. Investeringsejendomme (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:

	31/12 2024
Afkastkrav, bolig og garageanæg, Gandrup (%)	5,91
Driftsafkastkrav, bolig og garageanlæg, Gandrup (t.kr.)	400
Tomgangsprocent, bolig og garageanlæg, Gandrup (%)	0
Leje pr. m2 for bolig: (kr.)	848
Leje pr. m2 for garageanlæg: (kr.)	200

#### Følsomhedsanalyse

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
-0,25%	7.066	6.767	299
0,25%	6.493	6.767	-274

### 4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2024 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.680.358	104.236	1.576.122	1.206.017
	<b>1.680.358</b>	<b>104.236</b>	<b>1.576.122</b>	<b>1.206.017</b>

### 5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	6.767.367
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-13.700

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.680 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 6.767 t.kr.

**7. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Mogens Olesen ApS som er administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen ses i årsregnskabet for Mogens Olesen ApS

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Strandvejens Entreprise 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har hidtil været indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Fremadrettet vil disse blive indregnet til dagsværdi. Ændringen i regnskabspraksis er foretaget med henblik på at give et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling.

Den akkumulerede virkning af ændringen har ikke medført nogen påvirkning af årets resultat, balanceposter eller egenkapital. Ligeledes har ændringen ikke medført tilpasninger af sammenligningstallene for det foregående regnskabsår.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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 lejeindtægter, eksterne omkostninger samt udgifter tilknyttet til udlejning af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Lejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg 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 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.

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nominel værdi.

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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### 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 acon-toskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Strandvejens Entreprise ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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 nettorealisationsværdi.

### **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 proventuet 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 nominal værdi.