



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

STRANDVEJEN 163 APS
STRANDVEJEN 163, 2. TH., 2900 HELLERUP
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2017

Preben Nygaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Strandvejen 163 ApS Strandvejen 163, 2. th. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 13 22 67 84 Stiftet: 1. juni 1989 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Per Gransøe
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Sydbank Kgs. Nytorv 30 1050 København K
	Handelsbanken Europaplads 16, 1.sal 8100 Aarhus C
Advokat	Bech-Bruun Langelinie Allé 35 2100 København Ø

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Strandvejen 163 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 30. maj 2017

Direktion:

Per Gransøe

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Strandvejen 163 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Strandvejen 163 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 er 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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 væsentligt 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.

København, den 30. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Christensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af ejendommen Strandvejen 163 og 163 A, Hellerup med det formål at opnå afkast i form af løbende driftsafkast og gevinst ved salg af ejendommen. Ejendommen er en blandet butiks- kontor- og beboelsesejendom med tilhørende garager og parkeringspladser. Ejendommens samlede areal udgør 3.890 m² ekskl. garager.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af ejendommen er forløbet planmæssigt. Selskabet følger strategien om modernisering og opgradering af ejendommen og ejendommens lejemål med henblik på en forøgelse af ejendommens lejeindtægter og driftsresultat.

Årets driftsresultat skal ses i lyset af betydelige udgifter afholdt til istandsættelse af ejendommens facader, hovedtrappe, diverse fællesområder og den igangværende renovering af ejendommens lejemål, der har medført midlertidige lejeudfald.

Ejendommens samlede renovering forventes tilendebragt i 2017.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. Dagsværdien er underlagt ændringer i ejendommens driftsforhold samt markeds- og renteforhold. Ejendommen er i 2016 optaget til en dagsværdi på kr. 120,2 mio. der under hensyntagen til resterende renoveringsomkostninger, ejendommens lejeindtægter og driftsomkostninger svarer til et afkast på 4,5 %.

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	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.838.520	2.064.183
Værdireguleringer.....		0	7.538.218
DRIFTSRESULTAT		1.838.520	9.602.401
Andre finansielle omkostninger.....	1	-1.848.891	-1.395.186
RESULTAT FØR SKAT		-10.371	8.207.215
Skat af årets resultat.....	2	-2.040	-1.791.957
ÅRETS RESULTAT		-12.411	6.415.258
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-12.411	6.415.258
I ALT		-12.411	6.415.258

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendom.....		120.204.764	116.353.752
Materielle anlægsaktiver.....	3	120.204.764	116.353.752
ANLÆGSAKTIVER.....		120.204.764	116.353.752
Periodeafgrænsningsposter.....		33.276	38.177
Andre tilgodehavender.....		2.464.070	311.393
Tilgodehavende selskabsskat.....		2.282	0
Tilgodehavender.....		2.499.628	349.570
Likvide beholdninger.....		2.296	3.937
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.501.924	353.507
AKTIVER.....		122.706.688	116.707.259
PASSIVER			
Selskabskapital.....		2.000.000	2.000.000
Overført overskud.....		8.746.356	8.758.767
EGENKAPITAL.....	4	10.746.356	10.758.767
Hensættelse til udskudt skat.....		17.793.166	17.709.393
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		17.793.166	17.709.393
Banklån.....		86.268.887	84.405.167
Deposita.....		1.519.379	1.330.282
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	87.788.266	85.735.449
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	1.049.385	1.292.973
Gæld til pengeinstitutter.....		3.717.856	286.656
Selskabsskat.....		0	147.179
Anden gæld.....		1.611.659	776.842
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.378.900	2.503.650
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		94.167.166	88.239.099
PASSIVER.....		122.706.688	116.707.259
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.848.891	1.395.186	
	1.848.891	1.395.186	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-2.282	147.179	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-79.451	-13.630	
Regulering af udskudt skat.....	83.773	1.658.408	
	2.040	1.791.957	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringsejendom	
Kostpris 1. januar 2016.....		38.558.668	
Tilgang.....		3.851.012	
Kostpris 31. december 2016.....		42.409.680	
Opskrivninger 1. januar 2016.....		77.795.084	
Opskrivninger 31. december 2016.....		77.795.084	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		120.204.764	
Dagsværdi for investeringsejendom			
Ejendommen omfatter et udlejningsareal på i alt 3.678 m ² fordelt med 1.483 m ² erhvervslejemål og 2.195 m ² boliglejemål.			
Ejendommens dagsværdi fastsættes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.			
Ved værdifastsættelsen er der taget hensyn til den nuværende lejeindtægt og markedislejen for de ledige lejemål under renovering samt resterende renoveringsomkostninger. Ved afkastfastsættelsen er der yderligere taget hensyn til de gældende forhold på ejendomsmarkedet, ejendommstypen samt ejendommens beliggenhed mv. Dagsværdien svarer til et samlet afkast på 4,5 %.			

NOTER

	Note
Egenkapital	4

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	2.000.000	8.758.767	10.758.767
Forslag til årets resultatdisponering.....		-12.411	-12.411
Egenkapital 31. december 2016.....	2.000.000	8.746.356	10.746.356

Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	85.698.140	87.318.272	1.049.385	81.854.827
Deposita.....	1.330.282	1.519.379	0	1.519.379
	87.028.422	88.837.651	1.049.385	83.374.206

Eventualposter mv.	6
---------------------------	----------

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 visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KKL Invest A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve i grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld for ialt 87,3 mio.

Pr. 31. december 2016 udgør omfanget af pantsætninger og sikkerhedsstillelser 89,6 mio. og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver og de aktiver, der er stillet sikkerhed i udgør 120,2 mio.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Strandvejen 163 ApS for 2016 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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

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.

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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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 i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.