

STRANDVEJEN 163 APS
STRANDVEJEN 163, 2. TH., 2900 HELLERUP
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. juli 2016

Preben Nygaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Strandvejen 163 ApS Strandvejen 163, 2. th. 2900 Hellerup
	Telefon: 33 13 23 30 Telefax: 33 13 88 12
	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	Gorrissen Federspiel H. C Andersens Boulevard 12 1553 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 1. juli 2016

Direktion

Per Gransøe

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Strandvejen 163 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Strandvejen 163 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabets ledelse ikke har overholdt årsregnskabslovens krav om, at årsrapporten skal indsendes til Erhvervsstyrelsen inden for den i årsregnskabsloven fastsatte tidsfrist på 5 måneder, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 1. juli 2016

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 163A, Hellerup med det formål at opnå afkast i form af løbende driftsafkast og gevinst ved salg af ejendommen. Ejendommen er en blandet butikskontor- og beboelsesejendom med tilhørende garager og parkeringspladser. Det samlede udlejningsareal udgør 3.678 m² ekskl. garager.

Udvikling 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.

I 2015 har Lynggaard Guld og Sølv efter endt ombygning overtaget det tidligere Sony lejemål og Lynggaards tidligere lejemål er udlejet til ibrugtagning i 2016 af en specialbutik inden for fødevarer. De to store boliglejemål i forhuset er påbegyndt renoveret i 2015, hvoraf et af lejemålene på godt 400 m² er færdiggjort og udlejet i 2016. 2 lejemål i nr. 163A er renoveret og udlejet. I forbindelse med renovering og ombygning er der indgået nye lejeaftaler som løfter ejendommens lejeindtægter markant. Igangværende renovering af et stort boliglejemål i forhuset samt et mindre lejemål i nr. 163A forventes færdiggjort og udlejet i 2016.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Strandvejen 163 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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 og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter især omkostninger til administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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 afhændelse 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.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.064.184	1.271.072
Værdireguleringer.....		7.538.218	0
DRIFTSRESULTAT		9.602.402	1.271.072
Finansielle omkostninger.....	1	-1.395.187	-2.075.329
RESULTAT FØR SKAT		8.207.215	-804.257
Skat af årets resultat.....	2	-1.791.957	2.005.634
ÅRETS RESULTAT		6.415.258	1.201.377
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		6.415.258	1.201.377
I ALT		6.415.258	1.201.377

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendom.....		116.353.752	104.377.282
Materielle anlægsaktiver.....	3	116.353.752	104.377.282
ANLÆGSAKTIVER.....		116.353.752	104.377.282
Periodeafgrænsningsposter.....		38.177	40.352
Andre tilgodehavender.....		311.391	996.576
Tilgodehavender.....		349.568	1.036.928
Likvider.....		3.937	42.518
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		353.505	1.079.446
AKTIVER.....		116.707.257	105.456.728
PASSIVER			
Anpartskapital.....		2.000.000	2.000.000
Overført resultat.....		8.758.767	2.343.509
EGENKAPITAL.....	4	10.758.767	4.343.509
Hensættelse til udskudt skat.....		17.709.393	15.931.043
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		17.709.393	15.931.043
Kreditinstitutter.....		67.253.189	68.546.165
Deposita.....		1.330.282	1.335.597
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	13.054.543
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	68.583.471	82.936.305
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	1.292.973	1.290.103
Gæld til pengeinstitutter.....		17.438.633	447.034
Selskabsskat.....		147.179	0
Anden gæld.....		776.841	508.734
Kortfristede gældsforpligtelser.....		19.655.626	2.245.871
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		88.239.097	85.182.176
PASSIVER.....		116.707.257	105.456.728
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
Finansielle omkostninger			1	
Tilknyttede virksomheder.....	0	429.047		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.395.187	1.646.282		
	1.395.187	2.075.329		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	147.179	0		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-13.630	0		
Regulering af udskudt skat.....	1.658.408	-2.005.634		
	1.791.957	-2.005.634		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Investeringsejen om		
Kostpris 1. januar 2015.....		34.120.416		
Tilgang.....		4.438.252		
Kostpris 31. december 2015.....		38.558.668		
Opskrivninger 1. januar 2015.....		70.256.866		
Årets opskrivninger.....		7.538.218		
Opskrivninger 31. december 2015.....		77.795.084		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		116.353.752		
Egenkapital			4	
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2015.....	2.000.000	2.343.509	4.343.509	
Forslag til årets resultatdisponering.....		6.415.258	6.415.258	
Egenkapital 31. december 2015.....	2.000.000	8.758.767	10.758.767	
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter.....	69.836.268	68.546.162	1.292.973	62.051.744
Deposita.....	1.335.597	1.330.282	0	1.335.597
	71.171.865	69.876.444	1.292.973	63.387.341

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	6
Hæftelse i sambeskatningen Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst pant i selskabets ejendom.	