



Grant Thornton

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Strøgforretningen ApS


Lyngby Hovedgade 39, 2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 14 38 87 96

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den


Zofia Jeanette Sølvig Steenberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Strøgforretningen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den

Direktion



Zofia Jeanette Sølvig Steenberg

Bestyrelse

Evind Marcus Steenberg



Zofia Jeanette Sølvig Steenberg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Strøgforretningen ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Strøgforretningen ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 selskabets 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 selskabets 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 28. februar 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Ulrik Bloch-Sørensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Strøgforretningen ApS Lyngby Hovedgade 39 2800 Kgs. Lyngby
	CVR-nr.: 14 38 87 96
	Stiftet: 1. juli 1990
	Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
	Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Bestyrelse	Evind Marcus Steenberg Zofia Jeanette Sølvig Steenberg
Direktion	Zofia Jeanette Sølvig Steenberg
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Bankforbindelse	Nykredit Bank
Dattervirksomhed	Hvidevarecentret ApS, Lyngby-Taarbæk

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er primært at drive handel og administration, dels at foretage investeringer såvel i fast ejendom som i andre selskaber, samt hvad der efter bestyrelsens skøn måtte være beslægtet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 268 t.kr. mod 267 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2.724 t.kr. mod -2.451 t.kr. sidste år. Årets resultat svarer til det forventede.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Strøgforretningen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter omfatter huslejeindtægter ved udlejning af beboelseslejemål. Huslejeindtægter indtægtsføres på forfaldstidspunktet.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omfatter ejendomsskatter og afgifter, andel i fællesudgifter samt reparation og vedligeholdelse mv.

Administrationsomkostninger

Omfatter honorar til revisor samt øvrige kontoromkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandel i tilknyttet virksomhed indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på 41 tkr. og påvirker negativt årets skat med 41 tkr.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Nettoomsætning	268.469	267
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-106.382	-100
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	108
Bruttoresultat	162.087	275
Administrationsomkostninger	-25.056	-19
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-39.889	30
Driftsresultat	97.142	286
Øvrige finansielle omkostninger	-3.597.588	-3.436
Resultat før skat	-3.500.446	-3.150
1 Skat af årets resultat	776.650	699
Årets resultat	-2.723.796	-2.451
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-2.723.796	-2.451
Disponeret i alt	-2.723.796	-2.451

Balance 30. september

Aktiver		2016	2015
Note		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	4.708.250	4.708
	Materielle anlægsaktiver i alt	4.708.250	4.708
3	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	62.500.000	62.500
	Finansielle anlægsaktiver i alt	62.500.000	62.500
	Anlægsaktiver i alt	67.208.250	67.208
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	0	595
	Tilgodehavende selskabsskat	0	2
	Periodeafgrænsningsposter	1.835	2
	Tilgodehavender i alt	1.835	599
	Likvide beholdninger	54.383	48
	Omsætningsaktiver i alt	56.218	647
	Aktiver i alt	67.264.468	67.855

Balance 30. september

Passiver		2016	2015
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	12.700.000	12.700
5	Reserve for opskrivninger	289.487	289
6	Overført resultat	-2.245.504	479
	Egenkapital i alt	10.743.983	13.468
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	90.425	0
	Hensatte forpligtelser i alt	90.425	0
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.170.000	3.253
	Anden gæld	30.000.000	30.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	33.170.000	33.253
	Kortfristet del af langfristet gæld	123.112	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.750	38
	Gæld til tilknyttede virksomheder	22.784.666	21.021
	Anden gæld	308.532	75
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	23.260.060	21.134
	Gældsforpligtelser i alt	56.430.060	54.387
	Passiver i alt	67.264.468	67.855
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
1. Skat af årets resultat		
Refusion i sambeskatning	-1.461.201	-548
Årets regulering af udskudt skat	684.551	-192
Nedsættelse af selskabsskat fra 23,5 % til 22 %	0	41
	<u>-776.650</u>	<u>-699</u>

Noter

	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2015	4.708.250	4.337
Kostpris 30. september 2016	4.708.250	4.337
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2015	0	263
Årets regulering til dagsværdi	0	108
Regulering til dagsværdi 30. september 2016	0	371
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	4.708.250	4.708

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af et forventet afkast som en ekstern investor ville kræve ved erhvervelse af investeringsejendommen.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund:

Forventet afkastprocent 4,0

Følsomhedsanalyse:

Ændring i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

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

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
3,5	5.384.429	4.708.250	676.179
4,5	4.182.333	4.708.250	-525.917

Noter

	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.	
3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed			
Kostpris 1. oktober 2015	62.500.000	62.500	
Kostpris 30. september 2016	62.500.000	62.500	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	62.500.000	62.500	
Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
		kr.	kr.
Hvidevarecentret ApS, Lyngby-Taarbæk	100 %	243.955.313	85.750.489
4. Virksomhedskapital			
Anpartskapital 1. oktober 2015		12.700.000	12.700
		12.700.000	12.700
5. Reserve for opskrivninger			
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2015		289.487	201
Årets opskrivning		0	84
Ændring i udskudt skat primo af reserve for opskrivninger		0	4
		289.487	289
Reserve for opskrivninger vedrører opskrivning af selskabets investeringsejendom med fradrag af udskudt skat.			
6. Overført resultat			
Overført resultat 1. oktober 2015		478.292	3.018
Årets overførte overskud eller underskud		-2.723.796	-2.451
Overført til reserve for opskrivninger vedrørende nedsættelse af skatteprocent primo		0	-4
Overført til reserve for opskrivninger vedrørende investeringsejendom		0	-84
		-2.245.504	479

Noter

			30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/9 2016 kr.	Gæld i alt 30/9 2015 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	123.112	3.283.000	3.170.000	3.253
Gæld til pengeinstitutter	0	0	123.112	0
	123.112	3.283.000	3.293.112	3.253

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.293 t.kr., er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 4.708 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 38 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grund og bygning.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter har selskabet deponeret nom. 200.000 anpartar i Hvidevarecentret ApS.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatte udgør estimeret maksimalt: 14 t.kr.