



STRANDHUSET ApS
Hjalmar Brantings Plads 2
2100 København Ø
(cvr. nr. 17 71 82 74)

Arsrapport for perioden
01.01.-31.12.2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. maj 2016



dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2-3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 01.01.-31.12.2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11-12
Noter	13-16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 01. januar – 31. december 2015 for **Strandhuset ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

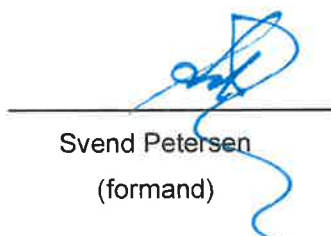
København, den 28. april 2016

Direktion

A blue ink signature of Bent Andreassen, written in a cursive style, positioned above a horizontal line.

Bent Andreassen

Bestyrelse

A blue ink signature of Svend Petersen, written in a cursive style, positioned above a horizontal line.

Svend Petersen
(formand)

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Strandhuset ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Strandhuset 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 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer
(fortsat)

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 13. maj 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

(cvr. nr. 34 20 99 36)

A large, stylized handwritten signature in blue ink, which appears to be "Carsten Ingemann Johansen".

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabets navn:	Strandhuset ApS Hjalmar Brantings Plads 2 2100 København Ø CVR nr. nr.: 17 71 82 74 Hjemstedskommune: København
Direktion:	Bent Andreasen
Bestyrelse:	Svend Petersen (formand)
Revisor:	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Koncernforhold:	Selskabets årsrapport indgår i det samlede koncernregnskab for City Apartment A/S CVR nr. 14 40 84 87 Hjemstedskommune: København

Ledelsesberetning

Aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået i drift af ejendomme samt holdingselskab for underliggende datterselskaber.

Udviklingen i regnskabsåret

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt overskud på kr. 4.516.338.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernselskaber har indgået en finansieringsaftale med koncernens realkreditinstitutter der sikrer koncernens fortsatte drift. I forbindelse med gennemførelsen af koncernens finansieringsaftale med koncernens realkreditinstitutter skal der derfor gennemføres en række låneomlægninger vedrørende koncernens realkreditbelåning. Flere af disse låneomlægninger skal i henhold til de indgåede låneaftaler først gennemføres efter aflæggelsen af regnskabet for 2015. Der er derfor på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen usikkerhed om, hvordan flere af låneomlægningerne vil udmønte sig i de enkelte selskaber og koncernen. Usikkerheden går alene på hvorledes det enkelte realkreditinstitut vil fordele de modtagne afdrag på hvert lån fremadrettet. På baggrund af fastsatte aftalte bidragssatser med de enkelte realkreditinstitutter, har selskabets ledelse derfor i forbindelse med regnskabsaflæggelsen, foretaget et regnskabsmæssigt skøn over fordelingen af det kommende års afdrag tillige med et regnskabsmæssigt skøn over fordelingen af den gæld der forfalder inden for 2-5 år.

Den forventede udvikling

Koncernselskaber har indgået en samlet aftale med koncernens realkreditinstitutter vedrørende koncernens fremadrettede finansiering. Aftalen betyder, at koncernens fremadrettede finansiering er sikret og at koncernens årlige bidrag, renter og afdrag er maksimeret til et fast beløb, som er afstemt koncernens budgetterede indtjening.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter vedrørende grunde og bygninger

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

Omkostninger vedrørende grunde og bygninger

Omkostninger vedrørende grunde og bygninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Indtægter af kapitalandele

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede/associerede virksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede/associerede virksomheders resultat under posten "Resultat af kapitalandele i tilknyttede/associerede virksomheder".

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Afskrivninger

Afskrivning på anlægsaktiver foretages lineært over aktivets forventede økonomiske levetid og er beregnet således:

Bygninger	100 år
Mindre nyanskaffelser (under kr. 12.800)	1 år

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Selskabets er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger er værdiansat til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede/associerede virksomheder værdiansættes efter den indre værdis metode. Dette indebærer, at kapitalandelene optages i balancen til den forholdsmæssige andel af indre værdi og moderselskabets andel af resultaterne medtages i resultatopgørelsen.

Nettoposkrivningen af kapitalandelen i tilknyttede/associerede virksomheder opføres under egenkapital "Reserve for nettoposkrivning efter den indre værdis metode" i det omfang opskrivningen overstiger udbytte modtaget fra dattervirksomheden.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Såfremt tilknyttede/associerede virksomheder har en negativ værdi optages den til kr. 0, mens tilgodehavende hos den tilknyttede virksomhed nedskrives med moderselskabets andel af den negative værdi. Såfremt moderselskabets andel af den negative værdi overstiger tilgodehavenderne, opføres de/det resterende beløb under hensættelser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at i møde forventet tab.

Værdipapirer

Aktiebeholdning er værdiansat til balancedagens kursværdi. Realiserede/urealiserede kursreguleringer indgår i posterne finansielle indtægter/omkostninger.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital – udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 City Apartment A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på rente, 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.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

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 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1+2 Ejendommenes driftsresultat:		
3 Andre driftsindtægter	1.821.755	0
Ejendomsomkostninger	<u>-50.086</u>	<u>-983</u>
Resultat af ejendommens drift før administrationsomk. og finansiering	1.771.669	-983
Administrationsomkostninger	-111.262	-16.568
4 Afskrivninger på anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>-26.292</u>
Resultat af primær drift	1.660.407	-43.843
5 Resultat tilknyttede virksomheder	2.130.262	2.856.049
6 Resultat af kapitalandel i associerede virksomheder	1.775.947	822.910
Andre finansielle indtægter	74.909	50.000
7 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-476.692</u>	<u>-424.168</u>
Resultat før skat	5.164.833	3.260.948
8 Koncernskat af årets resultat	<u>-648.495</u>	<u>-46.168</u>
Årets resultat	<u><u>4.516.338</u></u>	<u><u>3.214.780</u></u>
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.130.262	2.856.049
Overført til overført resultat	<u>2.386.076</u>	<u>358.731</u>
	<u><u>4.516.338</u></u>	<u><u>3.214.780</u></u>

**Balance pr. 31. december 2015**

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	Materielle anlægsaktiver		
9	Grunde og bygninger	0	3.428.246
		0	3.428.246
	Finansielle anlægsaktiver		
10	Kapitalinteresser i associerede virksomheder	5.961.363	4.185.416
11	Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder	5.940.627	3.810.365
		11.901.990	7.995.781
	Anlægsaktiver i alt	11.901.990	11.424.027
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	27.480	11.000
	Udskudt skatteaktiv	0	42.350
		27.480	53.350
	Værdipapirer	93.750	93.750
	Likvide beholdninger	2.747.465	5.154.382
	Omsætningsaktiver i alt	2.868.695	5.301.482
	Aktiver i alt	14.770.685	16.725.509



Balance pr. 31. december 2015

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>Egenkapital</u>		
12	Selskabskapital	200.000	200.000
13	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.815.627	3.685.365
14	Overført over/underskud	-284.367	-2.670.443
	Egenkapital i alt	<u>5.731.260</u>	<u>1.214.922</u>
	 <u>Hensatte forpligtelser</u>		
	Udskudt skat	741.175	0
	Hensat vedrørende boligret	<u>0</u>	<u>250.000</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>741.175</u>	<u>250.000</u>
	 <u>Gældsforpligtelser</u>		
	 Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld tilknyttet virksomhed	8.289.500	15.250.796
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	1.041
	Skyldige omkostninger	<u>8.750</u>	<u>8.750</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.298.250</u>	<u>15.260.587</u>
	 Gældsforpligtelser i alt	<u>8.298.250</u>	<u>15.260.587</u>
	 Passiver i alt	<u>14.770.685</u>	<u>16.725.509</u>
15	Eventualforpligtelse		

Noter

1. Direktion

Der er ikke udbetalt vederlag og lønninger til direktionen i regnskabsperioden.

2. Personale omkostninger

Selskabet har ikke i regnskabsperioden beskæftiget medarbejdere.

3. Andre driftsindtægter

Fortjeneste ved afståelse af grunde og bygninger

<u>2015</u>	<u>2014</u>
1.821.755	0
<u>1.821.755</u>	<u>0</u>

4. Afskrivninger på anlægsaktiver

Ejendomme

0	26.292
<u>0</u>	<u>26.292</u>

5. Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed

	<u>Ejerandel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Andel af egenkapital</u>
Copenhagen City Apartment ApS	100%	2.130.262	5.940.628
		<u>2.130.262</u>	<u>5.940.628</u>

6. Resultat af kapitalandele i associeret virksomhed

Stockholmsgade 49 I/S	25%	1.775.947	5.961.364
		<u>1.775.947</u>	<u>5.961.364</u>

7. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder

<u>2015</u>	<u>2014</u>
476.692	424.168
<u>476.692</u>	<u>424.168</u>

8. Koncernskat af årets resultat

Skat af negativ indkomst (indtægt)	0	-59.068
Selskabsskat vedr. tidligere år	-5.938	-10.526
Regulering udskudt skat	654.433	115.762
	<u>648.495</u>	<u>46.168</u>

Noter

8. Koncernskat af årets resultat (fortsat)

Der er refunderet sambeskatningsselskabsskat i regnskabsåret med kr. 135.030 samt betalt kr. 16.480 i udbytteskat.

Selskabet er sambeskattet med datterselskaberne og moderselskabet City Apartment A/S og herunder værende danske datterselskaber. Der foretages en fuldstændig fordeling af selskabsskatten.

9. Grunde og bygninger

	2015	2014
<u>Anskaffelsessum</u>		
Anskaffelsessum pr. 01.01.2015	3.680.322	3.575.872
Tilgang/afgang	-3.680.322	104.450
Anskaffelsessum pr. 31.12.2015	0	3.680.322
 <u>Afskrivninger</u>		
Afskrivninger pr. 01.01.2015	252.076	225.784
Afgang	-252.076	0
Afskrivninger 2015	0	26.292
Afskrivninger pr. 31.12.2015	0	252.076
 Bogført værdi pr. 31.12.2015	0	3.428.246

10. Kapitalandele i associerede virksomheder

Anskaffelsessum

Anskaffelsessum pr. 01.01.2015	950.706	950.706
Afgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.2015	950.706	950.706

Opskrivning

Saldo pr. 01.01.2015	3.234.710	2.411.800
Årets resultat	1.775.947	822.910
Udbytte/Udlodning	0	0
Bogført værdi pr. 31. december 2015	5.010.657	3.234.710
	5.961.363	4.185.416



Noter

11. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Anskaffelsessum

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anskaffelsessum pr. 01.01.2015	125.000	125.000
Tilgang/afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31.12.2015	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Opskrivning/nedskrivning

Saldo pr. 01.01.2015	3.685.365	829.316
Årets resultat	2.130.262	2.856.049
Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5.815.627</u>	<u>3.685.365</u>

Bogført værdi pr. 31. december 2015

	<u>5.940.627</u>	<u>3.810.365</u>
--	------------------	------------------

12. Selskabskapital

Anpartskapitalen består af nominelt kr. 200.000. Anpartskapitalen er ikke opdelt i forskellige klasser.

13. Reserve for nettoopskrivning efter

den indre værdis metode

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo pr. 01.01.2015	3.685.365	829.316
Overført fra resultatopgørelsen	<u>2.130.262</u>	<u>2.856.049</u>
	<u>5.815.627</u>	<u>3.685.365</u>

14. Overført over/underskud

Saldo pr. 01.01.2015	-2.670.443	-3.029.174
Overført fra resultatopgørelsen	<u>2.386.076</u>	<u>358.731</u>
	<u>-284.367</u>	<u>-2.670.443</u>

Noter

15. Eventualforpligtelse

Sambeskatning

Koncernens danske virksomheder hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har i regnskabsåret afhændet grunde og bygninger til en afståelsessum på t/kr. 5.000. Afståelsen har påvirket årets resultat med en regnskabsmæssig avance før skat på t/kr. 1.822. Ejendoms-handlen er gjort betinget af, at køber kan overtage ejendommen på de vilkår, som køber og sælger har aftalt. Såfremt de i handlen aftalte betingelser ikke kan opfyldes, er køber berettiget til at hæve ejendomshandlen med den effekt, at selskabet er forpligtet til at tage ejendommen retur til samme pris som ejendommen er afstået til svarende til t/kr. 5.000.

På tidspunktet for regnskabsafleggelsen er de aftalte vilkår for ejendomshandlen endnu ikke afklaret. Det er ledelsens forventning, at vilkårene for handlen afklares, således at ejendommen kan anses for afhændet på de aftalte vilkår.