

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

Årsrapport for perioden
01.01.-31.12.2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. juni 2017

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "B. Branting", written over a horizontal line.

dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 01.01.-31.12.2016	10
Balance pr. 31.12.2016	11-12
Noter	13-15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 01. januar – 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

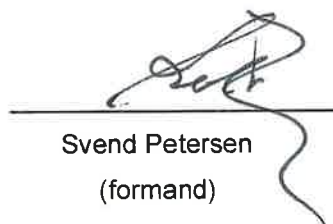
København, den 31. maj 2017

Direktion

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Bent Andreassen", written over a horizontal line.

Bent Andreassen

Bestyrelse

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Svend Petersen", written over a horizontal line.

Svend Petersen
(formand)

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Strandhuset ApS ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Strandhuset ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 for 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

(fortsat)

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

(fortsat)

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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 15. juni 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

(cvr. nr. 34 20 99 36)



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: Frederiksberg



Ledelsesberetning

Aktiviteter

Selskabet er et holdingselskab i form af ejerskab af underliggende datterselskaber.

Udviklingen i regnskabsåret

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt overskud på kr. 5.632.777.

Begivenheder efter balancedagen

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

Den forventede udvikling

Der forventes et tilfredsstillende resultat i det kommende år.

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

Personaleomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele

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

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 poster direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Skat af årets resultat (fortsat)

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede 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.

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

Såfremt tilknyttede 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 nettorealisationsværdien 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.



Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

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 Strandhuset ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på rente, royalties og udbytte 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.

Gældsforpligtelser

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



Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2016

Note	2016	2015
1+2 Ejendommenes driftsresultat:		
3 Andre driftsindtægter	0	1.821.755
Ejendomsomkostninger	0	-50.086
Resultat af ejendommens drift før administrationsomk. og finansiering	0	1.771.669
Administrationsomkostninger	-273.765	-111.262
Resultat af primær drift	-273.765	1.660.407
4 Resultat tilknyttede virksomheder	6.170.302	3.906.209
Andre finansielle indtægter	15.625	74.909
5 Øvrige finansielle omkostninger	-330.379	-476.692
Resultat før skat	5.581.783	5.164.833
6 Koncernskat af årets resultat	50.994	-648.495
Årets resultat	5.632.777	4.516.338
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.170.302	3.906.209
Overført til overført resultat	-537.525	610.129
	5.632.777	4.516.338

**Balance pr. 31. december 2016**

Note	Aktiver	2016	2015
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	Finansielle anlægsaktiver		
7	Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder	<u>18.072.292</u>	<u>11.901.990</u>
		<u>18.072.292</u>	<u>11.901.990</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.072.292</u>	<u>11.901.990</u>
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>27.480</u>
		<u>0</u>	<u>27.480</u>
	Værdipapirer	<u>109.375</u>	<u>93.750</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.455.459</u>	<u>2.747.465</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.564.834</u>	<u>2.868.695</u>
	Aktiver i alt	<u><u>20.637.126</u></u>	<u><u>14.770.685</u></u>



Balance pr. 31. december 2016

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>Egenkapital</u>		
8	Selskabskapital	200.000	200.000
9	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	16.996.586	10.826.284
10	Overført over/underskud	<u>-5.832.549</u>	<u>-5.295.024</u>
	Egenkapital i alt	<u>11.364.037</u>	<u>5.731.260</u>
	 <u>Hensatte forpligtelser</u>		
	Udskudt skat	<u>703.724</u>	<u>741.175</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>703.724</u>	<u>741.175</u>
	 <u>Gældsforpligtelser</u>		
	 Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld tilknyttet virksomhed	8.560.615	8.289.500
	Skyldige omkostninger	<u>8.750</u>	<u>8.750</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.569.365</u>	<u>8.298.250</u>
	 Gældsforpligtelser i alt	<u>8.569.365</u>	<u>8.298.250</u>
	 Passiver i alt	<u>20.637.126</u>	<u>14.770.685</u>
11	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>2016</u>	<u>2015</u>
0	1.821.755
<u>0</u>	<u>1.821.755</u>

4. Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed

	<u>Ejerandel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Andel af egenkapital</u>
Copenhagen City Apartment ApS	100%	5.815.208	11.755.836
Stockholmsgade 49 I/S	25%	355.094	6.316.458
		<u>6.170.302</u>	<u>18.072.294</u>

5. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder

<u>2016</u>	<u>2015</u>
330.379	476.692
<u>330.379</u>	<u>476.692</u>

6. Koncernskat af årets resultat

Skat af negativ indkomst (indtægt)	-70.556	0
Selskabsskat vedr. tidligere år	-1.043	-5.938
Regulering udskudt skat	20.606	654.433
	<u>-50.994</u>	<u>648.495</u>

Der er refunderet sambeskatningsselskabsskat i regnskabsåret med kr. 13.544.

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



Noter

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Anskaffelsessum

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anskaffelsessum pr. 01.01.2016	1.075.706	1.075.706
Tilgang/afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31.12.2016	<u>1.075.706</u>	<u>1.075.706</u>

Opskrivning/nedskrivning

Saldo pr. 01.01.2016	10.826.284	6.920.075
Årets resultat	6.170.302	3.906.209
Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>16.996.586</u>	<u>10.826.284</u>

Bogført værdi pr. 31. december 2016

	<u>18.072.292</u>	<u>11.901.990</u>
--	-------------------	-------------------

8. Selskabskapital

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

9. Reserve for nettoopskrivning efter

den indre værdis metode

Saldo pr. 01.01.2016	10.826.284	3.685.365
Overført fra over/underskud	0	3.234.710
Overført fra resultatopgørelsen	<u>6.170.302</u>	<u>3.906.209</u>
	<u>16.996.586</u>	<u>10.826.284</u>

10. Overført over/underskud

Saldo pr. 01.01.2016	-5.295.024	-2.670.443
Overført til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-3.234.710
Overført fra resultatopgørelsen	<u>-537.525</u>	<u>610.129</u>
	<u>-5.832.549</u>	<u>-5.295.024</u>



Noter

11. Eventualforpligtelse

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med City Apartment A/S som 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelser overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

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

Grunde og bygninger

Selskabet har i tidligere regnskabsår afhændet grunde og bygninger til en afståelsessum på t/kr. 5.000.

Ejendomshandlen 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.