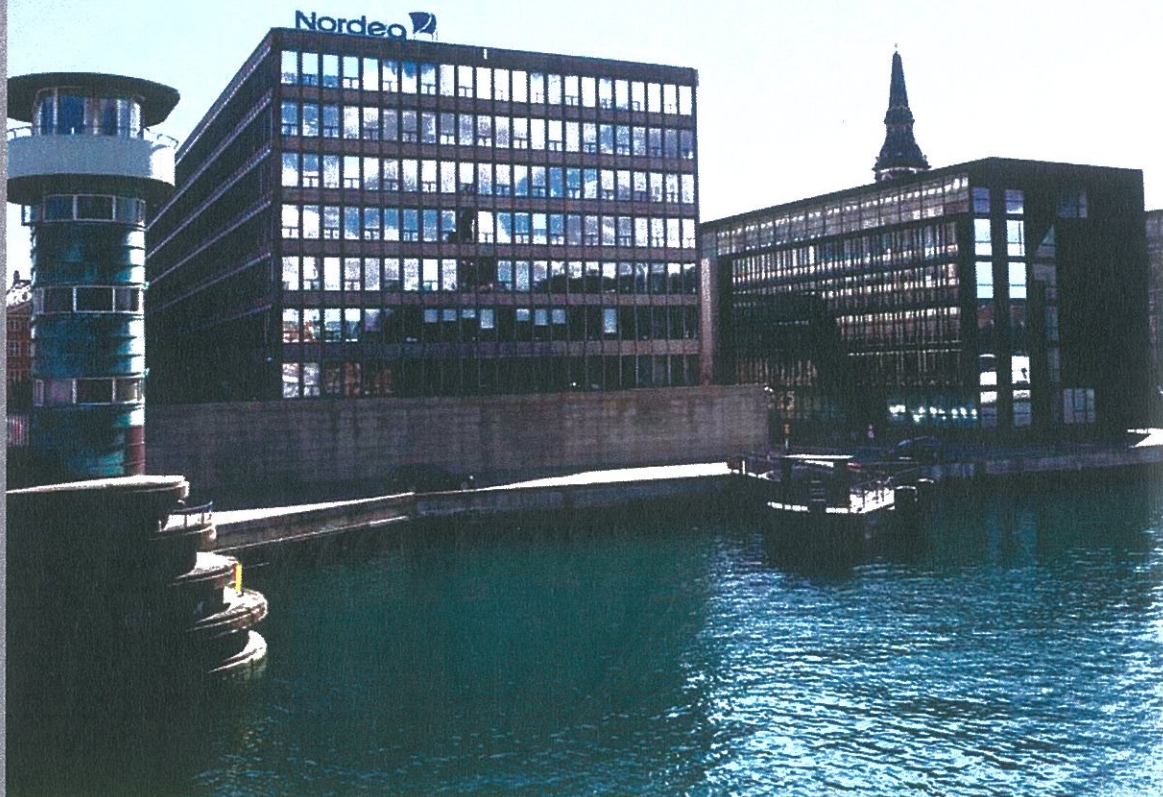


Årsrapport 2017



Strandgade 7 A/S

CVR 25 84 50 72
c/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49, 1. th.
Postboks 2160
København K



Strandgade 7 A/S

Årsrapport for perioden
1. januar 2017 – 31. december 2017

(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

25. januar 2018

Kasper Ahrndt Lorenzen
Dirigent

Indhold

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning	4
Ledespåtegning.....	5
Revisionspåtegninger	6
Resultatopgørelse.....	10
Balance pr. 31. december.....	11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Strandgade 7 A/S
c/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49
1123 København K
Telefon 33 36 61 61

www.atp-ejendomme.dk
E-mail: atpe@atp-ejendomme.dk

CVR- nr 25 84 50 72
Hjemsted: København

Bestyrelse

Michael Nielsen (formand)
Per Lykke
Christian Michael Peter Hartmann

Direktion

Christian Michael Peter Hartmann

Revision

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr: 33 96 35 56

Ejerforhold

Strandgade 7 A/S er et 100 pct. ejet datterselskab af ATP Ejendomme A/S, Gothersgade 49, 1123 København

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes d. 25. januar 2018

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er alene at eje ejendommen Strandgade 7, 1401 København K. Den løbende administration varetages af moderselskabet, der i 2017 har modtaget et administrationshonorar på 148 t.kr. herfor.

Selskabet er et helejet datterselskab af ATP Ejendomme A/S, som er et helejet datterselskab af Arbejdsmarkedets Tillægspension, Hillerød.

Med virkning pr. 1. januar 2018 planlægges Strandgade 7 A/S fusioneret med ATP Ejendomme A/S som det fortsættende selskab.

Herudover er ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til offentliggørelsen af årsrapporten for 2017, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2017 opnåede selskabet et resultat på -66.924 t.kr., heraf udgjorde værdiregulering af selskabets ejendom -109.106 t.kr. Resultatet før værdiregulering af selskabets ejendom er i overensstemmelse med forventningerne. Den negative værdiregulering er foranlediget af, at ejendommens domicillejer har opsagt sit lejemål til fraflytning i februar 2018, sammenholdt med bygningens vedligeholdelsesmæssige tilstand.

Selskabets ejendom er pt. 100 % udlejet.

Selskabet er ikke skattepligtigt, så længe det opfylder to betingelser. For det første, at selskabets ejer er pensionsafkastskattepligtig og for det andet, at 90 % af selskabets aktiver består af ejendomme. Betingelserne er opfyldt i 2017.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Strandgade 7 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

København, den 25. januar 2018

Direktion


Christian Michael Peter Hartmann

Bestyrelse


Michael Nielsen
formand


Per Lykke


Christian Michael Peter Hartmann

Revisionspåtegninger

Intern revisions revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Strandgade 7 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Strandgade 7 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i Arbejdsmarkedets Tillægspension, Arbejdsmarkedets Erhvervssikring og Lønmodtagernes Dyrtidsfond og efter internationale standarder om revision. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Revisionen er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision, og har omfattet vurdering af etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici. Ud fra væsentlighed og risiko har vi stikprøvevis efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet. Revisionen har endvidere omfattet vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Vi har deltaget i revisionen af de væsentlige og risikofyldte områder, og det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at de etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod selskabets rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici, fungerer tilfredsstillende.

Det er tillige vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 25. januar 2018



Peter Jochimsen
revisionschef

Revisionspåtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegninger

Til kapitalejerne i Strandgade 7 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Strandgade 7 A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 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.

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. Fejlinformation 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.

Revisionspåtegninger

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, 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 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 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.

Revisionspåtegninger

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 25. januar 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Henrik Jacob Vilmann Wellejus
Statsautoriseret revisor
mne24807



Kasper Bruhn Udam
Statsautoriseret revisor
mne29421

Resultatopgørelse

Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
	48.800	48.195
	-6.460	-4.995
2	<u>-109.086</u>	<u>-35.355</u>
Ejendommens resultat	-66.745	7.845
3	<u>-148</u>	<u>-382</u>
Resultat før finansielle poster mv.	-66.893	7.463
4	<u>-30</u>	<u>-19</u>
Årets resultat	<u>-66.924</u>	<u>7.444</u>
Årets resultat på -66.924 t.kr. foreslås disponeret således:		
	0	37.000
	<u>-66.924</u>	<u>-29.556</u>
I alt	<u>-66.924</u>	<u>7.444</u>

Balance pr. 31. december

Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
2	Materielle anlægsaktiver	
	Investeringsejendom	348.208
	Materielle anlægsaktiver i alt	348.208
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Andre tilgodehavender	1.013
	Tilgodehavender i alt	1.013
	Likvide beholdninger	3.250
	Omsætningsaktiver i alt	4.263
	AKTIVER I ALT	352.471
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Aktiekapital	28.000
	Overført overskud	287.385
	Foreslået udbytte	37.000
	Egenkapital i alt	352.385
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	86
	Anden gæld	0
	Kortfristet gæld i alt	86
	PASSIVER I ALT	352.471
1	Anvendt regnskabspraksis	
5	Eventualforpligtelser	
6	Nærtstående parter og ejerforhold	
7	Begivenheder efter regnskabsårets afslutning	

Egenkapitalopgørelse

t. kr.

	Aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	28.000	287.385	37.000	352.385
Betalt udbytte til aktionærer			(37.000)	(37.000)
Årets resultat		(66.924)		(66.924)
Egenkapital 31. december 2017	28.000	220.461	-	248.461

	Aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	28.000	316.941	45.000	389.941
Betalt udbytte til aktionærer			(45.000)	(45.000)
Årets resultat		(29.556)	37.000	7.444
Egenkapital 31. december 2016	28.000	287.385	37.000	352.385

Aktiekapitalen består af 2.800 aktier á 10.000 kr.

Noter

NOTE 1 - Anvendt regnskabspraksis:

Årsrapporten for Strandgade 7 A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Der er jf. ÅRL § 11, stk. 3 foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelsen og balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets særlige aktiviteter.

Alle tal præsenteres i hele t.kr. De anførte totaler er udregnet på baggrund af faktiske tal. Som følge af afrunding til hele t.kr. kan der være mindre forskelle mellem summen af de enkelte tal og de anførte totaler

Anvendt regnskabspraksis er uændret sammenlignet med årsrapporten 2016.

Generelt om indregning og måling

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 og efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen.

Udgifter vedrørende lejemål

Udgifter vedrørende lejemål indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift og administration af ejendommen samt revisionshonorar.

Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter.

Skat

Selskabet er, under visse betingelser, fritaget for at betale selskabsskat. Betingelserne er, at selskabet skal være ejet af en pensionsafkastskattepligtig, og at mindst 90 % af selskabets aktiver skal bestå af fast ejendom. Betingelserne er opfyldt for 2017 og forventes opfyldt i fremtiden.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber. Ved opgørelse af ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene eventuelt reguleret til anslået markedsleje. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til aptering og større vedligeholdelsesarbejder m.m. ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for

den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer.

Der er ikke foretaget vurdering af ekstern vurderingsmand på selskabets ejendomme. Til brug for værdiansættelserne indhenter Selskabet en ekstern vurdering af markedsleje samt afkastkrav. Disse segmenteres både på ejendommenes beliggenhed og kvalitetsniveau.

Reguleringer af investeringsejendommenes værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investeringsejendomme" i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavende.

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.

Gældsforpligtelser

Anden gæld, som omfatter deposita og andre skyldige omkostninger, måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter alene likvide beholdninger.

Noter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
2 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendom		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	566.054	565.040
Nyinvesteringer	3.165	1.014
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>569.219</u>	<u>566.054</u>
Nedskrivninger		
Nedskrivning pr. 1. januar	-217.846	-182.491
Årets nedskrivninger	-109.086	-35.355
	<u>-326.932</u>	<u>-217.846</u>
Værdiregulering pr. 31. december	<u>-326.932</u>	<u>-217.846</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>242.287</u>	<u>348.208</u>
<p>Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,0 % pr. 31. december 2017 (5,50 % pr. 31. dec 2016). En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point, vil reducere dagsværdien med 25,9 mio. kr.</p> <p>Ejendommen er værdiansat til ca. 8.500 kr./kvm</p>		
3 Administrationsomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte		
I posten administrationsomkostninger indgår:		
Administrationshonorar	-148	-147
Advokathonorar	0	-218
Konsulenthonorar	-6	-10
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	6	-6
I alt	<u>-148</u>	<u>-382</u>
4 Finansielle udgifter		
Diverse renter/gebyrer	-30	-19
Finansielle udgifter i alt	<u>-30</u>	<u>-19</u>

Noter

5 Eventualforpligtelser

Der foreligger ingen panthæftelser, kautions-, garanti eller lignende forpligter udover hvad der fremgår af regnskabet. Selskabet er under visse betingelser, ikke selskabsskattepligtig. Såfremt betingelserne for skattefritagelsen ikke er opfyldt påhviler der en udskudt skat på 0 t.kr.

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses moderselskabet ATP Ejendomme A/S og selskabets direktion og bestyrelse og disses nærtstående samt Arbejdsmarkedets Tillægspension, samt tilknyttede og associerede virksomheder til Arbejdsmarkedets Tillægspension.

I regnskabsåret har der været følgende transaktioner med nærtstående parter:

	Management fee og adm. omkostninger
ATP Ejendomme A/S	148

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49, 1. th.
1123 København K
Danmark

Årsrapporten indgår i koncernregnskabet for Arbejdsmarkedets Tillægspension.

7 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Med virkning pr. 1. januar 2018 planlægges Strandgade 7 A/S fusioneret med ATP Ejendomme A/S som det fortsættende selskab.

Herudover er ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til offentliggørelsen af årsrapporten for 2017, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.