

K/S Strandlodsvej 15

Ove Jensens Alle 35

8700 Horsens

CVR-nr. 26 49 16 14

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/05 2017

Per Christian Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	8
Balance pr. 31. december 2016	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2016	12
Noter til årsrapporten	13
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Strandlodsvej 15.

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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 4. maj 2017

Direktion

Peter Kjølgaard Rosengreen

Bestyrelse

Michael Antitsch Mortensen

Per Christian Hansen

Peter Kjølgaard Rosengreen

Michael Storgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til Kommanditisten i K/S Strandlodsvej 15

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Strandlodsvej 15 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Trekantområdet, den 4. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen
statsautoriseret revisor

John Lindholm Bode
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Strandlodsvej 15 Ove Jensens Alle 35 8700 Horsens
	CVR-nr.: 26 49 16 14
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 13. februar 2002
	Regnskabsår: 15. regnskabsår
	Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Michael Antitsch Mortensen Per Christian Hansen Peter Kjelgaard Rosengreen Michael Storgaard
Direktion	Peter Kjelgaard Rosengreen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet CASA Holding A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udvikling og salg af lejligheder på Strandlodsvej 15, 2300 København S.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 117.322, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 95.323.646.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttotab		-58.103	-831.432
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>69.889.840</u>
Resultat før finansielle poster		-58.103	69.058.408
Finansielle indtægter		5	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-59.224</u>	<u>-640.557</u>
Årets resultat		<u>-117.322</u>	<u>68.417.851</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført til øvrige lovpligtige reserver		0	-19.801.203
Overført resultat		<u>-117.322</u>	<u>88.219.054</u>
		<u>-117.322</u>	<u>68.417.851</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Færdigvarer og handelsvarer		37.000.000	82.000.000
Varebeholdninger		37.000.000	82.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		68.106.595	17.724.379
Andre tilgodehavender		68.468	13.106.595
Tilgodehavender		68.175.063	30.830.974
Likvide beholdninger		782.660	6.432.688
Omsætningsaktiver i alt		105.957.723	119.263.662
Aktiver i alt		105.957.723	119.263.662

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		33.325.000	33.325.000
Overført resultat		<u>61.998.646</u>	<u>62.115.967</u>
Egenkapital	2	<u>95.323.646</u>	<u>95.440.967</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	206.925
Gæld til tilknyttede virksomheder		648.240	147.014
Anden gæld		<u>9.973.837</u>	<u>23.468.756</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.634.077</u>	<u>23.822.695</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.634.077</u>	<u>23.822.695</u>
Passiver i alt		<u><u>105.957.723</u></u>	<u><u>119.263.662</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	33.325.000	62.115.968	95.440.968
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-117.322</u>	<u>-117.322</u>
Egenkapital 31. december 2016	<u>33.325.000</u>	<u>61.998.646</u>	<u>95.323.646</u>

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Andre</u> <u>reserver</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	20.825.000	19.801.202	12.760.318	53.386.520
Årets kapitalindskud	27.636.595	0	0	27.636.595
Årets kapitaludlodning	-54.000.000	0	0	-54.000.000
Fondsaktier	0	0	-38.863.405	-38.863.405
Overførsler, reserver	38.863.405	0	0	38.863.405
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-19.801.202</u>	<u>88.219.054</u>	<u>68.417.852</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>33.325.000</u>	<u>0</u>	<u>62.115.967</u>	<u>95.440.967</u>

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Årets resultat		-117.322	68.417.851
Reguleringer	3	59.219	-69.249.283
Ændring i driftskapital	4	-5.532.706	-92.631.599
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-5.590.809	-93.463.031
Renteindbetalinger og lignende	5		0
Renteudbetalinger og lignende		-59.224	-640.557
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-5.650.028	-94.103.588
Køb af materielle anlægsaktiver		0	-5.600.000
Salg af materielle anlægsaktiver		0	150.000.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		0	144.400.000
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		0	-18.697.316
Kontant kapitalforhøjelse		0	27.456.595
Kontant kapitalnedsættelse		0	-54.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		0	-45.240.721
Ændring i likvider		-5.650.028	5.055.691
Likvider 1. januar 2016		6.432.688	1.376.997
Likvider 31. december 2016		782.660	6.432.688
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		782.660	6.432.688
Likvider 31. december 2016		782.660	6.432.688

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	57.356	5.643
Andre finansielle omkostninger	<u>1.868</u>	<u>634.914</u>
	<u>59.224</u>	<u>640.557</u>
2 Egenkapital		
Kommanditkapitalen udgør i alt kr. 33.325.000.		
3 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-5	0
Finansielle omkostninger	59.224	640.557
Af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>-69.889.840</u>
	<u>59.219</u>	<u>-69.249.283</u>
4 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	45.000.000	-82.000.000
Ændring i tilgodehavender	-37.344.089	-25.469.505
Ændring i leverandører mv.	<u>-13.188.617</u>	<u>14.837.906</u>
	<u>-5.532.706</u>	<u>-92.631.599</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Strandlodsvej 15 for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift og salg af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for grunde omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.