

## Årsrapport for 2019

---

K/S Strandlodsvej 15  
CVR-nr. 26 49 16 14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 29. maj 2020

---

Peter Heide Wessel  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	8
Balance pr. 31. december 2019	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2019	12
Noter til årsrapporten	13
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 25. maj 2020

### **Direktion**

Peter Kjelgaard Rosengreen

### **Bestyrelse**

Michael Antitsch Mortensen

Per Christian Hansen

Peter Kjelgaard Rosengreen

Peter Heide Wessel

## 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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort 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 vor 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 25. maj 2020

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18619

Morten Jacobsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne44140

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Strandlodsvej 15 Havnen 3 8700 Horsens  Telefon: 75 60 10 30 E-mail: info@casabolig.dk Hjemmeside: www.casabolig.dk CVR-nr.: 26 49 16 14 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019 Stiftet: 13. februar 2002 Regnskabsår: 18. regnskabsår Hjemsted: Horsens
<b>Bestyrelse</b>	Michael Antitsch Mortensen Per Christian Hansen Peter Kjelgaard Rosengreen Peter Heide Wessel
<b>Direktion</b>	Peter Kjelgaard Rosengreen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for 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 2019 udviser et underskud på kr. 2.669.659, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 45.302.223.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets udløb er der sket udbrud af COVID19 i Danmark, hvilket har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner. Endvidere er udbruddet i Danmark først sket efter statusdagen, hvorfor den aktuelle COVID19-pandemi ikke har indflydelse på den finansielle stilling i årsrapporten for regnskabsåret 2019.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-2.269.417</b>	<b>-541.427</b>
Finansielle indtægter	1	237.227	223.597
Finansielle omkostninger	2	-637.469	-8.770
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-2.669.659</u></b>	<b><u>-326.600</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-2.669.659	-326.600
		<b><u>-2.669.659</u></b>	<b><u>-326.600</u></b>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Færdigvarer og handelsvarer		<u>0</u>	<u>49.779.814</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<u>0</u>	<u>49.779.814</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.714.500	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		142.706.235	0
Andre tilgodehavender		<u>25.700</u>	<u>3.204.752</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>152.446.435</u>	<u>3.204.752</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>2.598</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>152.446.435</u>	<u>52.987.164</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>152.446.435</u>	<u>52.987.164</u>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		33.325.000	33.325.000
Overført resultat		11.977.223	14.646.882
<b>Egenkapital</b>		<b><u>45.302.223</u></b>	<b><u>47.971.882</u></b>
Kreditinstitutter		86.000.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		82.003	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.547.801	5.010.282
Anden gæld		13.514.408	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>107.144.212</u></b>	<b><u>5.015.282</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>107.144.212</u></b>	<b><u>5.015.282</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>152.446.435</u></b>	<b><u>52.987.164</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	33.325.000	14.646.882	47.971.882
Årets resultat	0	-2.669.659	-2.669.659
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>33.325.000</b>	<b>11.977.223</b>	<b>45.302.223</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Årets resultat		-2.669.659	-326.600
Reguleringer	3	400.242	-214.827
Ændring i driftskapital	4	56.835.777	-15.987.692
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>54.566.360</b>	<b>-16.529.119</b>
Renteindbetalinger og lignende		237.227	223.597
Renteudbetalinger og lignende		-637.469	-8.770
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>54.166.118</b>	<b>-16.314.292</b>
Optagelse af tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		-142.706.235	11.856.595
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		86.000.000	0
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		2.537.519	4.358.895
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-54.168.716</b>	<b>16.215.490</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-2.598</b>	<b>-98.802</b>
Likvider 1. januar 2019		2.598	101.400
<b>Likvider 31. december 2019</b>		<b>0</b>	<b>2.598</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		0	2.598
<b>Likvider 31. december 2019</b>		<b>0</b>	<b>2.598</b>

## Noter til årsrapporten

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	237.227	223.597
	<b>237.227</b>	<b>223.597</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	222.804	8.587
Andre finansielle omkostninger	414.665	183
	<b>637.469</b>	<b>8.770</b>
<b>3 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-237.227	-223.597
Finansielle omkostninger	637.469	8.770
	<b>400.242</b>	<b>-214.827</b>
<b>4 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	49.779.814	-12.764.814
Ændring i tilgodehavender	-6.535.448	-3.196.336
Ændring i leverandører mv.	13.591.411	-26.542
	<b>56.835.777</b>	<b>-15.987.692</b>

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Strandlodsvej 15 for 2019 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 2019 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

Indtægter ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift og salg af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparaitions- 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 nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for grunde omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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 nominel 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.

#### **Pengestrømme fra driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter og ændring i driftskapital.

#### **Pengestrømme fra investeringsaktivitet**

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

#### **Pengestrømme 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.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.