

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

STRANDLODSVEJ 13 APS

**Østergade 36, 3
1100 København K**

CVR-nr. 28 67 78 47

**ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 23/3 2017


Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 4

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Anvendt regnskabspraksis	7 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Specifikationer til årsrapporten	14 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Strandlodsvej 13 ApS.

Årsrapporten er aflagt 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. decemeber 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. februar 2017

DIREKTION

Peter Soldbro Dubin

BESTYRELSE



Peter Soldbro Dubin



Christian Nikolaj Palsbo

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Strandlodsvej 13 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Strandlodsvej 13 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 UAFLÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

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 om 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**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 6. februar 2017

REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR-NR. 35 48 61 78



Morten Pedersen
statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Strandlodsvej 13 ApS
c/o CPHInvest ApS
Østergade 36, 3
1100 København K

CVR-nr. 28 67 78 47

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

6. regnskabsår

DIREKTION:

Peter Soldbro Dubin

BESTYRELSE:

Peter Soldbro Dubin
Christian Nikolaj Palsbo

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets formål er at drive virksomhed med at købe, udvikle og sælge fast ejendom og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret 2016 et underskud på -12.521.090 kr.

Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering på 35,4 mio. kr. på den resterende del af Strandlodsejendommen, der udgør etape 6 af den igangværende udviklingsplan.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning gennemført en skattefri tilførsel af aktiver, hvor aktiviteten vedrørende 5. etape af ejendommens samlede udviklingsplan er tilført til nystiftet datterselskab.

Herudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Strandlodsvej 13 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 og nedskrivninger.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og ricisi, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter, indtægter ved salg af ejendomme, direkte omkostninger, herunder bogført værdi af solgte ejendomme og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme medregnes i resultatopgørelsen i den periode, hvor salgsaftalen er endeligt indgået.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen i henhold til IAS 18, dvs. når salget er gennemført. Dette anses at være tilfældet, når

- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt, og indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget,
- risikoen ifølge salgsaftalen er overgået til køber, hvilket som oftest vil være sammenfaldende med overdragelsestidspunktet.

Lejeindtægter og formidlingshonorarer indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som indtægterne dækker.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Driftsomkostninger vedrørende ejendomme

Ejendommens driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme defineres som grunde og bygninger, en del af en bygning - eller både grund og bygninger, som besiddes for at opnå lejeindtægter, kapitalgevinst eller begge dele.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Årets værdiregulering". Dagsværdi opgøres på grundlag af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte værdi.

Varebeholdninger

Ejendomme eller andel heraf klassificeres som varebeholdninger, når projektudvikling med henblik på videresalg påbegyndes.

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere. Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salg- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for opførelse af fast ejendom og projektering omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn med tillæg af indirekte produktionsomkostninger. Der sker indregning af finansieringsomkostninger fra tidspunktet for lokalplanens godkendelse og indtil projektets afslutning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling og 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles yøe amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2016

Note		<u>2016</u> Kr.	<u>2015</u> Kr.
1	BRUTTORESULTAT	-15.511.528	-1.710.682
	Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>35.404.619</u>	<u>-7.849.819</u>
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	19.893.091	-9.560.501
	Resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-3.502.437	-4.708.026
2	Finansielle indtægter	1.617.645	492.678
3	Finansielle omkostninger	<u>-3.941.249</u>	<u>-2.407.705</u>
	RESULTAT FØR SKAT	14.067.050	-16.183.555
4	Skat af årets resultat	<u>-1.545.960</u>	<u>5.054.037</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>12.521.090</u>	<u>-11.129.517</u>
der af direktionen foreslås disponeret således:			
	Udbytte	0	0
	Overført resultat	<u>12.521.090</u>	<u>-11.129.517</u>
	DISPONERET I ALT	<u>12.521.090</u>	<u>-11.129.517</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**AKTIVER**

Note	<u>2016</u> <u>Kr.</u>	<u>2015</u> <u>Kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
5 Investeringsejendomme	67.000.000	27.849.900
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>67.000.000</u>	<u>27.849.900</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	81.891.588	51.771.973
Deposita	<u>75.000</u>	<u>75.000</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>81.966.588</u>	<u>51.846.973</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>148.966.588</u>	<u>79.696.873</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
VAREBEHOLDNING		
Varer under fremstilling	<u>0</u>	<u>64.184.632</u>
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	43.595.188	35.377.566
Tilgodehavender selskabsskat	3.913.197	0
Andre tilgodehavender	<u>3.990.089</u>	<u>1.087.356</u>
TILGODEHAVENDER I ALT	<u>51.498.474</u>	<u>36.464.922</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>727.861</u>	<u>664.213</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>52.226.336</u>	<u>101.313.767</u>
AKTIVER I ALT	<u>201.192.924</u>	<u>181.010.640</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**PASSIVER**

Note	<u>2016</u> Kr.	<u>2015</u> Kr.
6 EGENKAPITAL:		
Selskabskapital	2.500.000	2.500.000
Overført resultat	26.315.606	13.794.516
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>28.815.606</u>	<u>16.294.516</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
7 Udskudt skat	<u>11.585.778</u>	<u>6.709.633</u>
8 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Gældsbreve	40.855.659	61.025.033
Anden langfristet gæld	0	36.369.341
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>40.855.659</u>	<u>97.394.374</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.971.217	976.689
Gæld til tilknyttede virksomheder	114.699.405	57.402.522
Anden gæld	2.265.258	2.232.906
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>119.935.880</u>	<u>60.612.117</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>160.791.540</u>	<u>158.006.491</u>
PASSIVER I ALT	<u>201.192.924</u>	<u>181.010.640</u>
9 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER		

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN**Note****1 BRUTTORESULTAT**

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

	2016	2015
	Kr.	Kr.
2 FINANSIELLE INDTÆGTER:		
I posten finansielle indtægter indgår renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	<u>1.617.645</u>	<u>492.324</u>
3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
I posten finansielle omkostninger indgår renteudgifter til tilknyttede virksomheder.....	<u>2.370.690</u>	<u>493.578</u>
4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Skat af årets resultat	-3.913.197	0
Årets regulering udskudt skat	<u>5.695.294</u>	<u>-5.054.037</u>
	<u>1.782.097</u>	<u>-5.054.037</u>

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
5 INVESTERINGSEJENDOMME:		
Kostpris primo	12.828.827	8.572.143
Tilgang	3.745.481	8.499.819
Afgang som følge af reklassifikation til varebeholdning	0	-4.243.135
Kostpris ultimo	16.574.308	12.828.827
Værdiregulering primo	15.021.073	46.577.757
Afgang som følge af reklassifikation til varebeholdning	0	-23.706.865
Årets regulering	35.404.619	-7.849.819
Værdiregulering ultimo	50.425.692	15.021.073
Regnskabsmæssig værdi ultimo	67.000.000	27.849.900

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen er selskabets gennemsnitlige afkastprocent vurderet til 4,25 %.

6 EGENKAPITAL:	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo primo	2.500.000	13.794.516	16.294.516
Fordeling af årets resultat	0	12.521.090	12.521.090
Foreslået udbytte til anpartshaverne	0	0	0
	2.500.000	26.315.606	28.815.606
		2016 Kr.	2015 Kr.
7 UDSKUDT SKAT:			
Udskudt skat primo		6.709.633	20.742.628
Regulering af udskudt skat vedrørende stiftelse af datterselskab		-5.193.238	-8.978.958
		1.516.395	11.763.670
Regulering af udskudt skat		10.069.384	-5.054.037
		11.585.778	6.709.633

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN**Note****8 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:**

	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år.
Gældsbreve	40.855.659	0	40.855.659	0
Anden langfristet gæld	0	0	0	0
	<u>40.855.659</u>	<u>0</u>	<u>40.855.659</u>	<u>0</u>

9 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE:**Sikkerhedsstillelser:**

Til sikkerhed for mellemværende med lånekreditor er der afgivet pant i form af transport i deponerede købesummer vedrørende Vinkelhuset samt indtrædelsesret i projektet.

Eventualforpligtelser:

Strandlodsvej 13 ApS er sambeskattet med modervirksomheden PSD ApS, søstervirksomhederne CPHInvest ApS og Tordenskjoldsgade 30 ApS. Som datterselskab hæfter Strandlodsvej 13 ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskat vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.