

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

STRANDLODSVEJ 13 APS

**Meldahlsgade 5
1613 København V.**

CVR-nr. 28 67 78 47

**ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling.

København, den 30. april 2019


Christian Sørensen
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 erklæring om opstilling af internt regnskab	2 - 4

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Specifikationer til årsrapporten	13 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. decemeber 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. april 2019

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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

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.

Svendborg, den 30. april 2019

REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR-NR. 35 48 61 78



Mollen Pedersen
statsaut. revisor
mne31470

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Strandlodsvej 13 ApS
c/o CPHInvest ApS
Meldahlsgade 5
1613 København V.

CVR-nr. 28 67 78 47

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

13. 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, udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret 2018 et resultat på -4.734.241 kr., hvilket af ledelsen betragtes som utilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket negativt af dels afslutningen af tidligere udviklingsprojekter henlagt til separate datterselskaber, samt korrektion af skattepligtige indkomster i tidligere indkomstår.

Der er i regnskabsåret foretaget skattefri tilførsel af aktiver, hvor aktiviteten vedrørende 6. etape af ejendommens samlede udviklingsplan er tilført til nystiftede datterselskaber; Strandloden Ungdomsboliger ApS, Strandloden FA09 ApS og Strandloden P-kælder ApS.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet 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 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.

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 eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

- fortsættes -



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

Driftsomkostninger vedrørende ejendomme

Ejendommenes 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 skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

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.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. Udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

- fortsættes -

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0 kr., idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Der foretages nedskrivningstest på koncerngoodwill, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for den aktivitet eller det forretningsområde, som goodwill relaterer sig til. Goodwill nedskrives til det højeste af kapitalværdien og nettosalgpris for den aktivitet eller det forretningsområde, som goodwill knytter sig til (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 gælds metode 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 lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

RESULTATOPGØRELSE FOR 2018

Note	2018 Kr.	2017 Kr.
1 BRUTTORESULTAT	-94.837	-2.218.629
2 Personaleomkostninger	-1.063.903	-1.034.749
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.387.748
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-1.158.740	-4.641.126
Resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-842.010	-3.819.519
3 Finansielle indtægter	37.722	455.525
4 Finansielle omkostninger	-653.427	-1.522.406
RESULTAT FØR SKAT	-2.616.455	-9.527.526
5 Skat af årets resultat	-2.117.786	788.551
ÅRETS RESULTAT	-4.734.241	-8.738.975
der af direktionen foreslås disponeret således:		
Udbytte	0	0
Overført resultat	-4.734.241	-8.738.975
DISPONERET I ALT	-4.734.241	-8.738.975



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**AKTIVER**

Note	2018	2017
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
6 Investeringsejendomme	0	69.305.499
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	0	69.305.499
7 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	43.485.882	32.072.069
Deposita	75.000	75.000
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	43.560.882	32.147.069
ANLÆGSAKTIVER I ALT	43.560.882	101.452.569
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	22.929.521	46.719.081
Tilgodehavende selskabsskat	379.476	2.177.762
Andre tilgodehavender	293.559	388.711
Periodeafgrænsningsposter	745	10.441
TILGODEHAVENDER I ALT	23.603.302	49.295.995
LIKVIDE BEHOLDNINGER	632.119	179.205
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	24.235.421	49.475.200
AKTIVER I ALT	67.796.303	150.927.769

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**PASSIVER**

Note	2018 Kr.	2017 Kr.
8 EGENKAPITAL:		
Selskabskapital	2.500.000	2.500.000
Overført resultat	12.842.392	17.576.633
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	15.342.392	20.076.633
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
9 Udskudt skat	0	11.728.722
10 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Gældsbreve	0	20.320.953
Gæld til tilknyttede virksomheder	16.809.403	0
Anden gæld	21.555.678	0
	38.365.081	20.320.953
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Gæld til kreditinstitutter	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.894	62.767
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.876.203	96.474.013
Anden gæld	166.733	2.264.680
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	14.088.830	98.801.460
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	52.453.911	119.122.413
PASSIVER I ALT	67.796.303	150.927.769
11 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.

	<u>2018</u> Kr.	<u>2017</u> Kr.
2 PERSONALEOMKOSTNINGER:		
Gager og lønninger	858.895	829.741
Pensioner	201.600	201.600
Andre omkostninger til social sikring	3.408	3.408
	<u>1.063.903</u>	<u>1.034.749</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftiget	<u>1</u>	<u>1</u>
3 FINANSIELLE INDTÆGTER:		
I posten finansielle indtægter indgår renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	<u>37.722</u>	<u>403.050</u>
4 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
I posten finansielle omkostninger indgår renteudgifter til tilknyttede virksomheder.....	<u>438.048</u>	<u>967.085</u>
5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Skat af årets resultat	-379.476	-931.495
Årets regulering udskudt skat	0	142.944
Regulering skat tidligere år	<u>2.497.262</u>	<u>0</u>
	<u>2.117.786</u>	<u>-788.551</u>

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note	2018 Kr.	2017 Kr.
6 INVESTERINGSEJENDOMME:		
Kostpris primo	20.267.556	16.574.308
Tilgang	0	3.693.248
Afgang som følge af skattefri tilførsel til datterselskaber	-20.267.556	0
Kostpris ultimo	0	20.267.556
Værdiregulering primo	49.037.944	50.425.692
Afgang som følge af skattefri tilførsel til datterselskaber	-49.037.944	0
Årets regulering	0	-1.387.748
Værdiregulering ultimo	0	49.037.944
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	69.305.499

Selskabets investeringsejendom er som følge af koncernintern omstrukturering med virkning fra 1. januar 2018 overført til nye datterselskaber.

7 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

Anskaffelsessum primo	90.406.707	90.406.707
Årets tilgang	37.255.823	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	127.662.531	90.406.707
Værdiregulering primo	-58.334.638	-8.515.119
Årets resultat tilknyttede virksomheder	-842.010	-3.819.519
Modtaget udbytte	-25.000.000	-46.000.000
Værdiregulering ultimo	-84.176.648	-58.334.638
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO	43.485.882	32.072.069

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat
Trinkob ApS	København	100 %	60.000	55.333	-449.760
HavTan ApS	København	100 %	50.000	2.844.040	-207.797
Vinkelhuset ApS	København	100 %	50.000	3.275.366	-239.773
Strandlodden					
Ungdomsboliger ApS	København	100 %	50.000	24.213.355	102.079
Strandlodden FA09 ApS .	København	100 %	50.000	12.656.008	49.020
Strandlodden P-kælder Aj	København	100 %	50.000	441.780	-95.779

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note

8	EGENKAPITAL:	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt	
	Saldo primo	2.500.000	17.576.633	20.076.633	
	Fordeling af årets resultat	0	-4.734.241	-4.734.241	
	Foreslået udbytte til anpartshaverne	0	0	0	
		<u>2.500.000</u>	<u>12.842.392</u>	<u>15.342.392</u>	
			2018	2017	
			Kr.	Kr.	
9	UDSKUDT SKAT:				
	Udskudt skat primo		11.728.722	13.280.295	
	Regulering af udskudt skat vedrørende stiftelse af datterselskab		0	0	
			11.728.722	13.280.295	
	Regulering af udskudt skat		-11.728.722	-1.551.572	
			<u>0</u>	<u>11.728.722</u>	
10	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:				
		Gæld i alt 31/12 - 18	Afdrag næste år	Landfristet andel	Restgæld efter 5 år.
	Gældsbreve	0	0	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	16.809.403	0	16.809.403	0
	Anden gæld	21.555.678	0	21.555.678	0
		<u>38.365.081</u>	<u>0</u>	<u>38.365.081</u>	<u>0</u>

11 **SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:**

Sikkerhedsstillelser:

Ingen

Eventualforpligtelser:

Strandlodsvej 13 ApS er sambeskattet med modervirksomheden PSD 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 kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.