

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

STRANDBAKKE EJENDOMME APS

Jernbanegade 32

4000 Roskilde

CVR-nr. 29 39 77 59

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den / 2017

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10-11
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2016	12
Noter	13-15

Selskab

Strandbakke Ejendomme ApS
Jernbanegade 32
4000 Roskilde

CVR-nummer 29 39 77 59

11. regnskabsår

Hjemsted: Roskilde

Direktion

Mette Thorsgaard

Assistance

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Søren Moesgaard, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Strandbakke Ejendomme ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive virksomhed med handel og service, herunder ejendomshandel og ejendomsudlejning, samt efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på t.kr. 54 og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Strandbakke Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Roskilde, den 29. maj 2017

I direktionen

Mette Thorsgaard

Til den daglige ledelse i Strandbakke Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Strandbakke Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 29. maj 2017

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Søren Moesgaard
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "lejeindtægter" og "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter lejeindtægter vedrørende regnskabsåret.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokale- og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortiserede renter af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22 % af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Strandbakke ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Ejendommene revurderes årligt til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Investeringsejendomme er optaget ud fra et afkastsats på 5,5 % på bolig og 7,5 % på erhverv.

Årlige værdireguleringer indregnes over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme hvor dagsværdi ikke kan opgøres pålideligt måles til kostpris.

Tilgodehavender

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

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
BRUTTOFORTJENESTE	115.981	182.687
3 Værdiregulering, investeringsejendomme	0	490.936
Andre driftsindtægter	<u>0</u>	<u>34.475</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	115.981	708.098
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-46.300</u>	<u>-82.451</u>
RESULTAT FØR SKAT	69.682	625.647
2 Skat af årets resultat	<u>-15.330</u>	<u>-135.879</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>54.352</u></u>	<u><u>489.768</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	54.352	489.768
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>54.352</u></u>	<u><u>489.768</u></u>

<u>Note</u>		<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
3,6	Investeringsejendomme	<u>3.800.000</u>	<u>3.800.000</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>3.800.000</u>	<u>3.800.000</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>3.800.000</u>	<u>3.800.000</u>
	Andre tilgodehavender	743	5.795
2	Udskudte skatteaktiver	<u>8.791</u>	<u>24.121</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>9.534</u>	<u>29.916</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>195.753</u>	<u>261.307</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>205.287</u>	<u>291.223</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>4.005.287</u></u>	<u><u>4.091.223</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Virksomhedskapital	126.000	126.000
Overført resultat	732.299	677.947
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>858.299</u>	<u>803.947</u>
2 Hensættelse til udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.408.794</u>	<u>2.495.777</u>
4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>2.408.794</u>	<u>2.495.777</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	87.178	86.909
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.326	28.486
Gæld til tilknyttede virksomheder	105.010	108.580
2 Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	0
Anden gæld	<u>533.681</u>	<u>567.525</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>738.194</u>	<u>791.500</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>3.146.988</u>	<u>3.287.276</u>
PASSIVER I ALT	<u>4.005.287</u>	<u>4.091.223</u>
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2015	126.000	188.179	0	314.179
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>489.768</u>	<u>0</u>	<u>489.768</u>
Egenkapital pr. 1/1 2016	126.000	677.947	0	803.947
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>54.352</u>	<u>0</u>	<u>54.352</u>
Egenkapital pr. 31/12 2016	<u><u>126.000</u></u>	<u><u>732.299</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>858.299</u></u>

1	Øvrige finansielle omkostninger	2016	2015
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	4.305	4.251
	Finansielle omkostninger i øvrigt	41.995	78.200
	I ALT	46.300	82.451

2 Selskabsskat og udskudt skat

	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse	2015
Skyldig pr. 1/1 2016	0	-24.121		
Betalt vedr. tidligere år	0			
Betalt acontoskat	0			
Skat af årets resultat	0	15.330	15.330	135.879
Refusion, sambeskatning	0			
SKYLDIG PR. 31/12 2016	0	-8.791		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			15.330	135.879

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	I ALT	31/12 2015
Kostpris pr. 1/1 2016	3.309.064	3.309.064	3.309.064
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	0	0	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2016	3.309.064	3.309.064	3.309.064
Opskrivninger pr. 1/1 2016	490.936	490.936	0
Opskrivninger i året	0	0	490.936
Overført fra af- og nedskrivninger	0	0	0
Opskrivninger, afgang i året	0	0	0
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2016	490.936	490.936	490.936
Afskrivninger pr. 1/1 2016	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2016	0	0	0
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2016	3.800.000	3.800.000	3.800.000
Antal ejendomme:	1		
Beliggenhed	Roskilde		
Gennemsnitsafkastkrav	6,5%		
Følsomhed, værdifald ved 0,5%-point stigning i afkastkrav, t.kr.	277		

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.495.972</u>	<u>2.582.686</u>	<u>87.178</u>	<u>2.003.955</u>
I ALT	<u><u>2.495.972</u></u>	<u><u>2.582.686</u></u>	<u><u>87.178</u></u>	<u><u>2.003.955</u></u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Strandbakke ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebreve, nom. kr. 2.648.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 3.800.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mette Thorsgaard

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-162367829569

IP: 79.145.196.75

2017-06-02 09:52:50Z

NEM ID 

Søren Moesgaard

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1277196183570

IP: 85.235.247.2

2017-06-02 11:41:33Z

NEM ID 

Mette Thorsgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-162367829569

IP: 176.23.224.223

2017-06-07 08:12:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3IGW6-M2SJX-SDFP2-XA18W-X58QL-47UJ3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>