

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015**

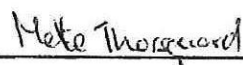
**STRANDBAKKE EJENDOMME APS**

**Fabritius Alle 6**

**2930 Klampenborg**

**CVR-nr. 29 39 77 59**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 26 / 5 2016



**METTE THORSGAARD**

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger                             | 1           |
| Ledelsesberetning                               | 2           |
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledespåtegning                                  | 3           |
| Den uafhængige revisors erklæringer             | 4-5         |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 6-9         |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015 | 10          |
| Balance pr. 31. december 2015                   | 11-12       |
| Noter   | 13-16       |

**Selskab**

Strandbakke Ejendomme ApS  
Fabritius Alle 6  
2930 Klampenborg

CVR-nummer 29 39 77 59

10. regnskabsår

Hjemsted: Klampenborg

**Direktion**

Mette Thorsgaard

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Søren Moesgaard, statsautoriseret revisor

**Hovedaktiviteter**

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. 490 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 2015.

**Den forventede udvikling**

Der forventes et positivt resultat i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Betingelserne for fravalg af revisionspligt for regnskabsåret har været opfyldt.

Det er samtidig besluttet at fravælge revision af årsregnskabet for det næste regnskabsår, da betingelser for fravalg af revisionspligt er opfyldt.

Klampenborg, den 26. maj 2016

I direktionen

  
\_\_\_\_\_  
Mette Thorsgaard

## Til kapitalejeren i Strandbakke Ejendomme ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Strandbakke Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Søborg, den 26. maj 2016

**inforevision**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

  
Søren Møesgaard  
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 faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne vare- og kunderabatter.

**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 23,5 % 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**

Investeringsjendomme 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.

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

Årlige værdireguleringer indregnes over resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme 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 nettorealisationsværdi, 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>2015</u>           | <u>2014</u>          |
|--|-----------------------|----------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE                        | 182.687               | 134.436              |
| 3 Værdiregulering, investeringsejendomme | 490.936               | 0                    |
| Andre driftsindtægter                    | <u>34.475</u>         | <u>0</u>             |
| RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT                 | 708.098               | 134.436              |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger        | <u>-82.451</u>        | <u>-50.531</u>       |
| RESULTAT FØR SKAT                        | 625.647               | 83.904               |
| 2 Skat af årets resultat                 | <u>-135.879</u>       | <u>0</u>             |
| ÅRETS RESULTAT                           | <u><u>489.768</u></u> | <u><u>83.904</u></u> |

#### RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

|                                       |                       |                      |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Overført resultat                     | 489.768               | 83.904               |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | <u>0</u>              | <u>0</u>             |
| ÅRETS RESULTAT                        | <u><u>489.768</u></u> | <u><u>83.904</u></u> |

| <u>Note</u> |                          | <u>31/12 2015</u>       | <u>31/12 2014</u>       |
|-------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 3,7         | Investeringsjendomme     | <u>3.800.000</u>        | <u>3.309.064</u>        |
|             | MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER | <u>3.800.000</u>        | <u>3.309.064</u>        |
|             | ANLÆGSAKTIVER            | <u>3.800.000</u>        | <u>3.309.064</u>        |
|             | Andre tilgodehavender    | 5.795                   | 13.486                  |
| 2           | Udskudte skatteaktiver   | <u>24.121</u>           | <u>160.000</u>          |
|             | TILGODEHAVENDER          | <u>29.916</u>           | <u>173.486</u>          |
|             | LIKVIDE BEHOLDNINGER     | <u>261.307</u>          | <u>178.411</u>          |
|             | OMSÆTNINGSAKTIVER        | <u>291.223</u>          | <u>351.897</u>          |
|             | AKTIVER I ALT            | <u><u>4.091.223</u></u> | <u><u>3.660.961</u></u> |

| <u>Note</u>  | <u>31/12 2015</u>       | <u>31/12 2014</u>       |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Virksomhedskapital                                 | 126.000                 | 126.000                 |
| Overført resultat                                  | 677.947                 | 188.179                 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret              | 0                       | 0                       |
| 4 EGENKAPITAL                                      | <u>803.947</u>          | <u>314.179</u>          |
| 2 Hensættelse til udskudt skat                     | <u>0</u>                | <u>0</u>                |
| HENSATTE FORPLIGTELSER                             | <u>0</u>                | <u>0</u>                |
| Gæld til realkreditinstitutter                     | <u>2.495.777</u>        | <u>2.540.618</u>        |
| 5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER                  | <u>2.495.777</u>        | <u>2.540.618</u>        |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 86.909                  | 90.000                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 28.486                  | 26.498                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 108.580                 | 104.329                 |
| 2 Skyldigt sambeskatningsbidrag                    | 0                       | 0                       |
| Anden gæld   | <u>567.525</u>          | <u>585.337</u>          |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER                    | <u>791.500</u>          | <u>806.164</u>          |
| GÆLDSFORPLIGTELSER                                 | <u>3.287.276</u>        | <u>3.346.782</u>        |
| PASSIVER I ALT                                     | <u><u>4.091.223</u></u> | <u><u>3.660.961</u></u> |
| 6 Eventualforpligtelser                            |                         |                         |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            |                         |                         |

|          |  |               |               |
|----------|--|---------------|---------------|
| <u>1</u> | <u>Øvrige finansielle omkostninger</u>         | <u>2015</u>   | <u>2014</u>   |
|          | Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 4.251         | 3.912         |
|          | Finansielle omkostninger i øvrigt              | <u>78.200</u> | <u>46.619</u> |
|          | I ALT  | <u>82.451</u> | <u>50.531</u> |

2 Selskabsskat og udskudt skat

|                           | <u>Selskabsskat</u>         | <u>Udskudt skat</u>         | <u>Ifølge resultatopgørelse</u> | <u>2014</u>                 |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Skyldig pr. 1/1 2015      | 0                           | -160.000                    |                                 |                             |
| Betalt vedr. tidligere år | 0                           |                             |                                 |                             |
| Betalt acontoskat         |                             |                             |                                 |                             |
| Skat af årets resultat    | 0                           | 135.879                     | 135.879                         | 0                           |
| Refusion, sambeskatning   | <u>                    </u> | <u>                    </u> | <u>                    </u>     | <u>                    </u> |
| SKYLDIG PR. 31/12 2015    | <u>0</u>                    | <u>-24.121</u>              |                                 |                             |
| <br>                      |                             |                             |                                 |                             |
| SKAT AF ÅRETS RESULTAT    |                             |                             | <u>135.879</u>                  | <u>0</u>                    |

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

|                                      | Investerings-<br>ejendomme | I ALT            | 31/12 2014       |
|--------------------------------------|----------------------------|------------------|------------------|
| Kostpris pr. 1/1 2015                | 3.309.064                  | 3.309.064        | 3.309.064        |
| Tilgang i året                       | 0                          | 0                | 0                |
| Afgang i året                        | 0                          | 0                | 0                |
| <b>KOSTPRIS PR. 31/12 2015</b>       | <b>3.309.064</b>           | <b>3.309.064</b> | <b>3.309.064</b> |
| Opskrivninger pr. 1/1 2015           | 0                          | 0                | 0                |
| Opskrivninger i året                 | 490.936                    | 490.936          | 0                |
| Overført fra af- og nedskrivninger   | 0                          | 0                | 0                |
| Opskrivninger, afgang i året         | 0                          | 0                | 0                |
| <b>OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2015</b>  | <b>490.936</b>             | <b>490.936</b>   | <b>0</b>         |
| Afskrivninger pr. 1/1 2015           | 0                          | 0                | 0                |
| Årets nedskrivninger                 | 0                          | 0                | 0                |
| Årets afskrivninger                  | 0                          | 0                | 0                |
| Af- og nedskrivn., afgang i året     | 0                          | 0                | 0                |
| <b>AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2015</b> | <b>0</b>                   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>REGN. VÆRDI PR. 31/12 2015</b>    | <b>3.800.000</b>           | <b>3.800.000</b> | <b>3.309.064</b> |



| 4 Egenkapital  | <u>31/12 2015</u>     | <u>31/12 2014</u>     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Virksomhedskapital pr. 31/12 2015                    | <u>126.000</u>        | <u>126.000</u>        |
| Overført resultat pr. 1/1 2015                       | 188.179               | 104.275               |
| Overført af årets resultat                           | <u>489.768</u>        | <u>83.904</u>         |
| Overført resultat pr. 31/12 2015                     | <u>677.947</u>        | <u>188.179</u>        |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2015   | 0                     | 0                     |
| Udbetalt udbytte i regnskabsåret                     | 0                     | 0                     |
| Forslag til udbytte                                  | <u>0</u>              | <u>0</u>              |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2015 | <u>0</u>              | <u>0</u>              |
| Egenkapital pr. 31/12 2015                           | <u><u>803.947</u></u> | <u><u>314.179</u></u> |

Virksomhedskapitalen består af 126 stk. anparter á kr. 1.000. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | <u>31/12 2015</u>       | <u>31/12 2014</u>       | <u>Afdrag<br/>næste år</u> | <u>Restgæld<br/>efter 5 år</u> |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>2.582.686</u>        | <u>2.630.618</u>        | <u>86.909</u>              | <u>2.143.988</u>               |
| I ALT                          | <u><u>2.582.686</u></u> | <u><u>2.630.618</u></u> | <u><u>86.909</u></u>       | <u><u>2.143.988</u></u>        |

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter subsidiært og pro rata for øvrige koncernselskabers forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskatter.

## 7 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.