



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**STRAUSS EJENDOMME APS**  
**NØRRE ALLÉ 92, 8000 ÅRHUS C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. december 2016

---

Nicolai Skaaning Tosti

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Strauss Ejendomme ApS Nørre Allé 92 8000 Århus C
	Hjemmeside: <a href="http://www.strauss.dk">www.strauss.dk</a>
	CVR-nr.: 29 51 37 67
	Stiftet: 10. februar 2006
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
<b>Bestyrelse</b>	Morten Jakobsen Nicolai Skaaning Tosti Carsten Strauss
<b>Direktion</b>	Morten Jakobsen Nicolai Skaaning Tosti
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Strauss Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 ikke skal revideres. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 9. december 2016

Direktion

\_\_\_\_\_  
Morten Jakobsen

\_\_\_\_\_  
Nicolai Skaaning Tosti

Bestyrelse

\_\_\_\_\_  
Morten Jakobsen

\_\_\_\_\_  
Nicolai Skaaning Tosti

\_\_\_\_\_  
Carsten Strauss

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i Strauss Ejendomme ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Strauss Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt over halvdelen af sin kapital.

#### 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.

Aarhus, den 9. december 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter udlejning af fast ejendom.

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

Selskabets ejendom er solgt efter status, med overtagelse 1. januar 2017. Salget har ikke betydning for selskabets resultat.

### **Forventninger til fremtiden**

Der arbejdes på reetablering af kapitalen, enten igennem indtjening/indskud, eller via afhændelse af ejendommen, idet der er en værdistigning på ejendommen.

Pengekreditorer har givet tilsagn om ikke at opkræve tilgodehavendet før der er likviditet hertil i selskabet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Strauss Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet 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 risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Husleje indregnes i resultatopgørelsen. Husleje indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	50%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre drifts-omkostninger.

#### 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-79.258</b>	<b>-81.074</b>
Af- og nedskrivninger.....		-23.130	-23.130
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>-102.388</b>	<b>-104.204</b>
Andre finansielle indtægter.....		45	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-57.279	-89.776
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-159.622</b>	<b>-193.980</b>
Skat af årets resultat.....	2	-83.000	16.000
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>-242.622</b>	<b>-177.980</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført til næste år.....		-242.622	-177.980
<b>I ALT.....</b>		<b>-242.622</b>	<b>-177.980</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		1.561.212	1.584.342
Materielle anlægsaktiver.....	3	1.561.212	1.584.342
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.561.212</b>	<b>1.584.342</b>
Udskudt skatteaktiv.....		30.000	113.000
Andre tilgodehavender.....		3.651	2.531
Tilgodehavender.....		33.651	115.531
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>33.651</b>	<b>115.531</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.594.863</b>	<b>1.699.873</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-1.178.900	-936.278
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>-1.053.900</b>	<b>-811.278</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	980.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		0	454.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	5	<b>0</b>	<b>1.434.000</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	1.363.125	0
Gæld til pengeinstitutter.....		118.004	126.482
Gæld pengekreditorer.....		1.150.649	918.909
Anden gæld.....		16.985	31.760
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.648.763</b>	<b>1.077.151</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.648.763</b>	<b>2.511.151</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.594.863</b>	<b>1.699.873</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	57.279	89.776	
	<b>57.279</b>	<b>89.776</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	83.000	-16.000	
	<b>83.000</b>	<b>-16.000</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2015.....		1.763.026	
Kostpris 30. juni 2016.....		<b>1.763.026</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015.....		178.684	
Årets afskrivninger .....		23.130	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016.....		<b>201.814</b>	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....		<b>1.561.212</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	125.000	-936.278	-811.278
Forslag til årets resultatdisponering.....		-242.622	-242.622
Egenkapital 30. juni 2016.....	<b>125.000</b>	<b>-1.178.900</b>	<b>-1.053.900</b>
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>
	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter...	980.000	931.563	931.563
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	454.000	431.561	431.561
	<b>1.434.000</b>	<b>1.363.124</b>	<b>1.363.124</b>
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>6</b>
Ingen.			

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 1.363 tkr. og bank, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 1.561 tkr.

Selskabet har stillet ejerpantebrev nom. tkr. 400 i ejendommen bogført værdi 1.561 tkr. til sikkerhed for bankmellemværende.

Selskabet har stillet ejerpantebrev nom. tkr. 30 i ejendommen bogført værdi 1.561 tkr til sikkerhed for ejerforeningen.