

# Gammel Strandvej ApS

Riihimækivej 3, 9200 Aalborg

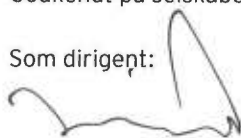
CVR-nr. 29 60 09 96



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25. maj 2016

Som dirigeret:



**EY**

Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

### Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Gammel Strandvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25. maj 2016  
Direktion:



Henning Lindholt

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Gammel Strandvej ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Gammel Strandvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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.

Aalborg, den 25. maj 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Niels David Nielsen  
statsaut. revisor



Henrik K. Andersen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

Navn	Gammel Strandvej ApS
Adresse, postnr., by	Riihimækivej 3, 9200 Aalborg
CVR-nr.	29 60 09 96
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	96 36 00 66
Direktion	Henning Lindholt
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, Postboks 710, 9100 Aalborg

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	<b>Bruttofortjeneste</b>	4.418.271	4.796.003
3	Personaleomkostninger	-1.575.117	-895.585
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-35.312	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	2.807.842	3.900.418
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.188.595	1.477.196
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	668.116	459.496
	<b>Resultat af primær drift</b>	5.664.553	5.837.110
4	Finansielle omkostninger	-1.725.685	-1.693.542
	<b>Resultat før skat</b>	3.938.868	4.143.568
5	Skat af årets resultat	-876.450	-959.526
	<b>Årets resultat</b>	<u>3.062.418</u>	<u>3.184.042</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	3.062.418	3.184.042
		<u>3.062.418</u>	<u>3.184.042</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	105.355.000	102.721.195
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	529.688	0
		<u>105.884.688</u>	<u>102.721.195</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>105.884.688</u>	<u>102.721.195</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	92.763	136.369
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.068.006	0
	Andre tilgodehavender	8.040	0
		<u>1.168.809</u>	<u>136.369</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.168.809</u>	<u>136.369</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>107.053.497</u>	<u>102.857.564</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	29.241.934	26.179.516
		<u>29.366.934</u>	<u>26.304.516</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>29.366.934</u>	<u>26.304.516</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	6.861.836	6.140.721
		<u>6.861.836</u>	<u>6.140.721</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>6.861.836</u>	<u>6.140.721</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	65.450.385	62.163.388
		<u>65.450.385</u>	<u>62.163.388</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	169.018	170.302
	Gæld til banker	2.362.279	4.000.945
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.447.680
	Skyldig selskabsskat	155.335	469.935
	Anden gæld	2.687.710	2.160.077
		<u>5.374.342</u>	<u>8.248.939</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>70.824.727</u>	<u>70.412.327</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>107.053.497</u>	<u>102.857.564</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter  
8 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	26.179.516	26.304.516
Årets resultat	0	3.062.418	3.062.418
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<u>125.000</u>	<u>29.241.934</u>	<u>29.366.934</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gammel Strandvej ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, råvarer, hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Råvarer og hjælpematerialer m.v.

Dette omfatter driftsomkostninger for ejendommene, herunder omkostninger til ejendomsskatter, vedligeholdelse og forsikringer m.v.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 6 år

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter rentekomkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld til dagsværdi, transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2015 har selskabets ledelse foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag for eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til realkreditinstitutter, banker, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgæld måles i efterfølgende perioder til statusdagens kursværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

#### 2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering, besiddelse og handel med fast ejendom, herunder drift af ejendomsportefølje.

kr.	2015	2014
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.433.206	840.158
Pensioner	30.000	24.000
Andre omkostninger til social sikring	13.547	11.897
Andre personaleomkostninger	98.364	19.530
	<u>1.575.117</u>	<u>895.585</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	8.983	90.434
Andre finansielle omkostninger	1.716.702	1.603.108
	<u>1.725.685</u>	<u>1.693.542</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	155.335	469.935
Årets regulering af udskudt skat	721.115	489.591
	<u>876.450</u>	<u>959.526</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	76.491.009	0	76.491.009
Tilgang i årets løb	445.210	565.000	1.010.210
Kostpris 31. december 2015	76.936.219	565.000	77.501.219
Værdireguleringer 1. januar 2015	26.230.186	0	26.230.186
Årets opskrivning	2.188.595	0	2.188.595
Værdireguleringer 31. december 2015	28.418.781	0	28.418.781
Årets afskrivninger	0	35.312	35.312
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	0	35.312	35.312
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>105.355.000</b>	<b>529.688</b>	<b>105.884.688</b>

For oplysning om sikkerhedsstillelser vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejningsejendomme. Investeringsaktiverne og de tilhørende forpligtelser indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Virksomheden værdiansætter investeringsejendomme ud fra ønsket om en langsigtet investering som udgangspunkt til forrentningsprocenter på 4,85 %-5,00 %.

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsprocenten på selskabets investeringsejendomme i 2015 er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/-0,25 %:

t.kr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25 %
Værdi af ejendomme	110.995	105.355	100.261
Egenkapital	33.597	29.367	25.546
Resultat før skat	9.579	3.939	-1.155

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	65.619.403	169.018	65.450.385	62.911.788
	65.619.403	169.018	65.450.385	62.911.788

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut, 65.450 t.kr., er der tinglyst pantebreve i ejendomme. Ejendommenes værdi er i årsregnskabet indregnet med 105.355 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Jutlander Bank er der stillet ejerpant på 1.000 t.kr. i ejendommen beliggende Kastetvej 47-49, Aalborg. Pantet er tillige til sikkerhed for Jutlander Banks mellemværende med moderselskabet Skovly Aalborg Holding A/S, samt søsterselskaberne Skovly Projekt A/S, Bøgely Aalborg ApS og Skovly Ejendomme A/S.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Jutlander Bank er der stillet ejerpant på 1.000 t.kr. i ejendommen beliggende Kastetvej 51, Aalborg. Pantet er tillige til sikkerhed for Jutlander Banks mellemværende med moderselskabet Skovly Aalborg Holding A/S, samt søsterselskaberne Skovly Projekt A/S og Skovly Ejendomme A/S.