



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

STRANDVEJEN 413 APS
STRANDVEJEN 668, 2930 KLAMPENBORG
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. juni 2016

Christian Frandsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Strandvejen 413 ApS Strandvejen 668 2930 Klampenborg
	CVR-nr.: 30 92 08 72 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Christian Frandsen
Direktion	Christian Frandsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Glostrup Hovedvejen 109 2600 Glostrup

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Strandvejen 413 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. juni 2016

Direktion

Christian Frandsen

Bestyrelse

Christian Frandsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Strandvejen 413 ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Strandvejen 413 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det 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.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern", hvori ledelsen redegør for særlige risici og udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af de særlige risici og udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

København, den 17. juni 2016

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

Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Vurdering af ejendom og udskudt skat

Investeringsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2015 vurderet på baggrund af sammenlignelige ejendomstransaktioner. Vi henviser til noten "Investeringsejendomme"

Selskabet har aktiveret 86.493 kr. i udskudt skat vedrørende fremførbare skattemæssige underskud. Ledelsen forventer, at disse underskud kan blive udnyttet af selskabet selv eller sambeskattede selskaber i løbet af 3-5 år.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Særlige risici

Egenkapitalen udgør DKK -188.873 pr. 31. december 2015, og selskabet er afhængig af opretholdelse af ekstern finansiering. Selskabet har modtaget støtteerklæring fra tilknyttede virksomheder til sikring af likviditetsbehov for 2016.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Strandvejen 413 ApS for 2015 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

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrædende bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
DRIFT AF INVESTERINGSEJENDOM.....		254.354	238.604
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	500.000
AFKAST AF INVESTERINGSEJENDOM.....		254.354	738.604
Andre finansielle omkostninger.....		-332.904	-328.705
RESULTAT FØR SKAT.....		-78.550	409.899
Skat af årets resultat.....	1	1.384	-104.224
ÅRETS RESULTAT.....		-77.166	305.675
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-77.166	305.675
I ALT.....		-77.166	305.675

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		14.500.000	14.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	14.500.000	14.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		14.500.000	14.500.000
Udskudte skatteaktiver.....		86.493	85.701
Tilgodehavender.....		86.493	85.701
Likvider.....		81.652	36.322
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		168.145	122.023
AKTIVER.....		14.668.145	14.622.023

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		126.000	126.000
Overført overskud.....		-314.873	-237.707
EGENKAPITAL.....	3	-188.873	-111.707
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.700.000	12.700.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.972.523	1.827.816
Depositum.....		97.500	97.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	14.770.023	14.625.316
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		54.245	75.664
Periodeafgrænsningsposter.....		32.750	32.750
Kortfristede gældsforpligtelser.....		86.995	108.414
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		14.857.018	14.733.730
PASSIVER.....		14.668.145	14.622.023
 Eventualposter mv.	 5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Vurdering af ejendom og udskudt skat	8		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	13.577	0	
Regulering af udskudt skat.....	-18.459	100.426	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	3.498	3.798	
	-1.384	104.224	

Materielle anlægsaktiver

2

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015.....	14.000.000
Kostpris 31. december 2015.....	14.000.000
Opskrivninger 1. januar 2015.....	500.000
Opskrivninger 31. december 2015.....	500.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	14.500.000

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne er pr. 31. december 2015 vurderet på baggrund af sammenlignelige ejendomstransaktioner.

Som følge af ovenstående er der usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom. En ændring i ledelsens skøn vil påvirke den indregnede værdi i balancen væsentligt.

Egenkapital

3

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	126.000	-237.707	-111.707
Forslag til årets resultatdisponering.....		-77.166	-77.166
Egenkapital 31. december 2015.....	126.000	-314.873	-188.873

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

4

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	12.700.000	12.700.000	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.827.816	1.972.523	0	0
Depositum.....	97.500	97.500	0	0
	14.625.316	14.770.023	0	0

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	5
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>	
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst. Christian Frandsen Holding ApS er administrationselskab for sambeskatningen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstituter t.kr. 12.700 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 14.500.	
Usikkerhed ved going concern	7
Selskabet er afhængig af opretholdelse af ekstern finansiering, og tilknyttede virksomheder har afgivet støtteerklæring, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.	
Vurdering af ejendom og udskudt skat	8
Investeringsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2015 vurderet på baggrund af sammenlignelige ejendomstransaktioner. Vi henviser til noten "Investeringsejendomme"	
Selskabet har aktiveret 86.493 kr. i udskudt skat vedrørende fremførbare skattemæssige underskud. Ledelsen forventer, at disse underskud kan blive udnyttet af selskabet selv eller sambeskattede selskaber i løbet af 3-5 år.	