



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**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. juni 2017

---

Philip Henin Falk-Rønne

CVR-NR. 30 92 08 72

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Strandvejen 413 ApS Strandvejen 668 2930 Klampenborg
	CVR-nr.: 30 92 08 72
	Stiftet: 1. oktober 2007
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Christian Frandsen
<b>Direktion</b>	Christian Frandsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. juni 2017

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 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. 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 Ethiske 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 selskabet, 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.

##### **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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

##### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

København, den 9. juni 2017

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.

### Indregning og måling af investeringsejendomme og udskudt skat

Boligudlejningsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien pr. 31. december 2016 er beregnet på baggrund af gennemsnitlige salgspriser offentliggjort på Boliga.dk for sammenlignelige ejendomme. I den udstrækning kvm. priser ændre sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Ledelsen har aktiveret t.DKK 46 i udskudt skat vedrørende fremførbar skattemæssigt underskud. Ledelsen forventer, at disse underskud kan blive udnyttet af selskabet selv eller sambeskattede selskaber i løbet af 3-5 år.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2016 udviser et resultat på DKK -6.551 mod DKK -77.166 for perioden 1. januar - 31. december 2015. Balancen viser en egenkapital på DKK -195.424.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Egenkapitalen udgør DKK -195.424 pr. 31. december 2016, og selskabet er afhængig af opretholdelse af ekstern finansiering. Selskabet har modtaget støtteerklæring fra tilknyttede virksomheder til sikring af likviditetsbehov for 2017. Koncernens soliditet, fremtidige indtjening og likviditet samt lånefaciliteter er tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		268.633	254.356
DRIFTSRESULTAT.....		268.633	254.356
Andre finansielle omkostninger.....	2	-269.955	-332.906
RESULTAT FØR SKAT.....		-1.322	-78.550
Skat af årets resultat.....	3	-5.229	1.384
ÅRETS RESULTAT.....		-6.551	-77.166
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-6.551	-77.166
I ALT.....		-6.551	-77.166



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		14.500.000	14.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>14.500.000</b>	<b>14.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>14.500.000</b>	<b>14.500.000</b>
Udskudte skatteaktiver.....		45.520	86.493
Tilgodehavender.....		45.520	86.493
Likvider.....		2.160	81.652
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>47.680</b>	<b>168.145</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.547.680</b>	<b>14.668.145</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		126.000	126.000
Overført overskud.....		-321.424	-314.873
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>-195.424</b>	<b>-188.873</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.251.902	12.699.999
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.344.806	1.972.524
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>14.596.708</b>	<b>14.672.523</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.146	54.245
Deposita og forudbetalt husleje lejere.....		130.250	130.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>146.396</b>	<b>184.495</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>14.743.104</b>	<b>14.857.018</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.547.680</b>	<b>14.668.145</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Vurdering af udskudt skat	9		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renter, tilknyttede virksomheder.....	85.320	37.749	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	184.635	295.157	
	<b>269.955</b>	<b>332.906</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	13.577	
Regulering af udskudt skat.....	-291	-18.459	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	5.520	3.498	
	<b>5.229</b>	<b>-1.384</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....		19.103.863	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>19.103.863</b>	
Opskrivninger 1. januar 2016.....		500.000	
Årets opskrivninger .....		-5.103.863	
<b>Opskrivninger 31. december 2016.....</b>		<b>-4.603.863</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>14.500.000</b>	

Investeringsejendomme består af 1 boligejendomme i Klampenborg. Dagsværdien pr. 31. december 2016 er beregnet på baggrund af gennemsnitlige salgspriser offentliggjort på Boliga.dk for sammenlignelige ejendomme. I den udstrækning kvm. priser ændre sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Boligudlejningsejendommene, værdiansat til 14,5 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Gennemsnitlig kvm pris er ca. 56 tkr. hvilket svarer til en handelspris på ca. 14,5 mio. kr.

## NOTER

				Note
<b>Egenkapital</b>				<b>5</b>
		Selskabs-	Overført	
		kapital	overskud	
			I alt	
Egenkapital 1. januar 2016.....		126.000	-314.873	-188.873
Forslag til årets resultatdisponering.....			-6.551	-6.551
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>		<b>126.000</b>	<b>-321.424</b>	<b>-195.424</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>6</b>
	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag	Restgæld
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	12.700.000	9.251.902	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.	1.972.523	5.344.806	0	0
	<b>14.672.523</b>	<b>14.596.708</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>7</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Th. Falk Rønne A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.				
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstituter t.DKK 9.252 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.500.				
<b>Vurdering af udskudt skat</b>				<b>9</b>
Selskabet har aktiveret t.DKK 46 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.				

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Strandvejen 413 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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, 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien fastlægges individuelt ved dels en specifik vurdering af hver enkelt ejendom og dels på basis af de offentlige gennemsnitlige salgspriser offentliggjort på Boliga.dk.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.