

**Ejendomsselskabet Stranden ApS**  
**c/o Brian Hovmand**  
**Dorphs Alle 9**  
**2630 Taastrup**

**CVR-nr. 31 26 53 71**

**Årsrapport 2015/16**

Således godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den, <sup>23</sup> / / 2017

Som dirigent :





## Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsens regnskabspåtegning	1
Revisors erklæring	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12



## Ledelsens regnskabspåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2015/16 for Ejendomsselskabet Stranden ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold som den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 12. januar 2017

Direktion :

Brian Hovmand



## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet Stranden ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stranden ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsregnskaber, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af regnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udføre 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 der 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 revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvide gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.



## Den uafhængige revisors erklæringer

### **Konklusion**

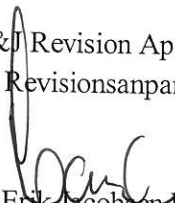
På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Greve, den 12. januar 2017

C&J Revision ApS  
Registreret Revisionsanpartsselskab



Carl Erik Jacobsen, HD  
registreret revisor



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Stranden ApS c/o Brian Hovmand Dorphs Alle 9 2630 Taastrup
<b>Hjemsted</b>	Høje Taastrup Kommune
<b>CVR - nr.</b>	31 26 53 71
<b>Direktion</b>	Brian Hovmand
<b>Revision</b>	C&J Revision ApS Registreret Revisionsanpartsselskab Greveager 3 2670 Greve
<b>Selskabskapital</b>	kr. 125.000
<b>Regnskabsår</b>	1. oktober - 30. september



## Ledelsesberetning

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets formål er at udleje lokaler, opkøbe ejendomme og hermed beslægtede aktiviteter.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen betragter årets resultat som værende tilfredsstillende og forventer også et positivt resultat i det kommende år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stranden ApS 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### **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.

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.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre driftsudgifter**

Andre driftsudgifter omfatter udgifter til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

### **Skat af årets resultat**

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

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendomme er opskrevet iht. ÅRL § 38

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagspris.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af "nominelt afkast"

En eventuel positiv regulering til dagsværdi efter hidtidig regnskabspraksis kan tilskrives overført resultat. Der skal således ikke ske en binding af historiske dagsværdireguleringer i forbindelse med en frivillig praksisændring fra kostprismetoden til dagsværdimetoden efter § 38.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 :

Ejendomme	ingen
Inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under 12.800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 efter den balanceorienterede gældsmetode 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 i fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der på balancedagen vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer af skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld er kursreguleret iht. kursværdi på statutstidspunktet.



**Resultatopgørelse for perioden  
1. oktober - 30. september**

Note	2015/16	2014/15
<b>Omsætning</b>	864.002	731.688
Direkte omkostninger	-185.934	-154.446
<b>Dækningsbidrag</b>	<u>678.068</u>	<u>577.242</u>
1 Afskrivninger	0	-4.000
Salgsomkostninger	-5.994	-5.990
Administrationsomkostninger	-74.568	-89.041
<b>Resultat før værdiregulering</b>	<u>597.506</u>	<u>478.211</u>
Værdiregulering af ejendomme	134.685	0
<b>Resultat før ekstraordinære poster</b>	<u>732.191</u>	<u>478.211</u>
Ekstraordinære udgifter	0	0
<b>Resultat før finansielle udgifter</b>	<u>732.191</u>	<u>478.211</u>
Finansielle indtægter	269	89.490
Finansielle udgifter	-524.918	-265.483
<b>Resultat før skat</b>	<u>207.542</u>	<u>302.218</u>
2 Skat af årets resultat	-102.160	-70.116
<b>Årets resultat</b>	<u><u>105.382</u></u>	<u><u>232.102</u></u>



Balance pr. 30. september

Note	Aktiver		
	2015/16	2014/15	
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
1	Bygninger	10.871.808	10.480.750
1	Inventar	0	0
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>10.871.808</u>	<u>10.480.750</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Deposita	11.000	11.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<u>11.000</u>	<u>11.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>10.882.808</u>	<u>10.491.750</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender fra salg	141.300	218.494
	Andre tilgodehavender	18.098	0
	Tilgode tilknyttede virksomheder	4.843	10.637
	Likvide beholdninger	0	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>164.241</u>	<u>229.131</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>11.047.049</u>	<u>10.720.881</u>



## Balance pr. 30. september

### Passiver

Note	2015/16	2014/15	
<b>Egenkapital</b>			
	125.000	125.000	
4	Overført resultat	2.659.605	2.554.222
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.784.605</u>	<u>2.679.222</u>
<b>Hensættelser</b>			
2	Udskudt skat	677.316	646.293
	<b>Hensættelser i alt</b>	<u>677.316</u>	<u>646.293</u>
<b>Gæld</b>			
	<b>Langfristet gæld</b>	<u>5.717.080</u>	<u>4.956.005</u>
	<b>Kortfristet gæld</b>		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	519.805	454.456
2	Selskabsskat	0	151.142
	Gæld ledelse og selskabsdeltager	158.207	151.383
	Gæld tilknyttede virksomheder	581.911	17.371
	Bankgæld	358.968	669.684
	Anden gæld	249.157	995.325
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<u>1.868.048</u>	<u>2.439.361</u>
	<b>Gæld i alt</b>	<u>7.585.128</u>	<u>7.395.366</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>11.047.049</u>	<u>10.720.881</u>
5	<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
6	<b>Eventualforpligtelser</b>		



## Noter til årsrapport

1	<b>Anlægsoversigt</b>	<b>Inventar</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>
	Samlet anskaffelssum primo	0	7.536.725
	Nyanskaffelser og forbedr. i årets løb	0	256.372
	Afgang i årets løb	0	0
	<b>Samlet anskaffelssum pr. 30.09 2016</b>	<u>0</u>	<u>7.793.097</u>
	Samlede af- og nedskrivninger primo	0	0
	Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
	Årets af- og nedskrivninger	0	0
	<b>Samlede af- og nedskrivninger pr. 30.09 2016</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Samlede værdireguleringer primo	0	3.078.711
	Årets værdireguleringer	0	0
	Samlede værdireguleringer 30. september	<u>0</u>	<u>3.078.711</u>
	<b>Bogført værdi 30.09 2016</b>	<u>0</u>	<u>10.871.808</u>
	<b>Samlet ejendomsvurdering 01.10 2014</b>		<u><u>6.100.000</u></u>
	<b>Ejendomme er optaget til vurderingssum iht. ÅRL § 38</b>		
		<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>Afskrivninger</b>		
	Bygninger	0	0
	Inventar	0	4.000
	<b>Afskrivninger i alt</b>	<u>0</u>	<u>4.000</u>
		<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
2	<b>Selskabsskat</b>		
	Skyldig selskabsskat, primo	0	131.896
	Beregnet selskabsskat, overført holding	0	47.611
	Renter selskabsskat	0	0
	Betalt skat	0	-28.365
	<b>Selskabsskat skyldig</b>	<u>0</u>	<u>151.142</u>
	<b>Udskudt skat</b>		
	Primo	646.293	646.710
	Ultimo	677.316	646.293
	<b>Forskydning udskudt skat</b>	<u>31.023</u>	<u>-417</u>





## Noter til årsrapport

	2015/16	2014/15
<b>Skatter 2016</b>		
Beregnet selskabsskat	67.930	47.611
Skatterefusion	3.207	22.922
Regulering i udskudt skat	31.023	-417
<b>Skatter 2016 i alt</b>	<u>102.160</u>	<u>70.116</u>
<b>3 Overført resultat</b>		
Saldo primo	2.554.223	2.322.120
Årets resultat	105.382	232.102
<b>Overført resultat i alt</b>	<u>2.659.605</u>	<u>2.554.222</u>
<b>4 Sikkerhedsstillelser</b>		
<b><u>Amager Strandvej 418, st. 16, Kastrup By, matr. Nr. 6d.</u></b>		
<b>Over for pengeinstitut er stillet følgende sikkerheder :</b>		
20.02.1979 - 3796-12, Ejerpantebrev stort kr. 15.000		
<b>Over for Nykredit er stillet følgende sikkerheder :</b>		
01.08.2008 - 9037-12, Ejerpantebrev stort kr. 1.400.000		
13.10.2014 - 1005749278 - Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 1.677.000		
Ejendomsværdi 01.10 2014 kr. 1.350.000		
<b><u>Amager Strandvej 418, st. 14, Kastrup By, matr. Nr. 6d.</u></b>		
<b>Over for andre er stillet følgende sikkerheder :</b>		
13.10.1980 - 20402-12, Ejerpantebrev stort kr. 10.400		
<b>Over for Nykredit er stillet følgende sikkerheder :</b>		
09.01.2013 - 1004195046, Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 829.000		
10.04.2014 - 1005274600 - Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 500.000		
13.10.2014 - 1005718918 - Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 860.000		
Ejendomsværdi 01.10 2014 kr. 2.100.000		
<b><u>Amager Strandvej 418, st. 17, Kastrup By, matr. Nr. 6d.</u></b>		
<b>Over for andre er stillet følgende sikkerheder :</b>		
01.09.2009 - 0003181120, Ejerpantebrev stort kr. 8.000		
<b>Over for Nykredit er stillet følgende sikkerheder :</b>		
19.11.2014 - 1005832944, Ejerpantebrev stort kr. 200.000		
18.11.2014 - 1005829040 - Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 2.042.000		
Ejendomsværdi 01.10 2014 kr. 2.650.000		



## Noter til årsrapport

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er ikke involveret i retstvister eller voldsgiftssager, som har eller kan få betydning for den økonomiske stilling.

#### **Sikkerhedsstillelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede hæftelse udgør t. DDK 220.038 på balancedagen.