

Ejendomsselskabet Stranden ApS

c/o Brian Hovmand
Dorphs Alle 9
2630 Taastrup

CVR-nr. 31265371

Årsrapport 2018/19

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den



Dirigent



Ejendomsselskabet Stranden ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15



Ejendomsselskabet Stranden ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Ejendomsselskabet Stranden 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. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 28. februar 2020

Direktion

Brian Hovmand
Direktør



Ejendomsselskabet Stranden ApS

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Stranden ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stranden ApS for regnskabsåret 2018/19, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden



Ejendomsselskabet Stranden ApS

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Greve, den 28. februar 2020

C&J Revision

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 26326931

Carl Erik Jacobsen

Registreret revisor

mne551



Ejendomsselskabet Stranden ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Stranden ApS c/o Brian Hovmand Dorphs Alle 9 2630 Taastrup
CVR-nr.	31265371
Regnskabsår	1. oktober 2018 - 30. september 2019
Direktion	Brian Hovmand, Direktør
Revisor	C&J Revision Registreret Revisionsanpartsselskab Greveager 3 2670 Greve
CVR-nr.	26326931



Ejendomsselskabet Stranden ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i opkøb og udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 15,5 mio kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalintjening samt fastsatte afkastkrav jf. omtalen heraf i beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis. Afkastkravende er fastsat, så de vurderes af afspejle markedets aktuelle afkastgrad på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravende, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % vil reducere dagsværdien med 1,4 mio kr. jf. omtale heraf i note 1 i regnskabet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 udviser et resultat på kr. 506.788, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en balancesum på kr. 16.041.824, og en egenkapital på kr. 6.481.891.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



Ejendomsselskabet Stranden ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stranden ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.



Ejendomsselskabet Stranden ApS

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 6 % for alle ejendomme, da de ligger i samme kompleks, og har samme vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.



Ejendomsselskabet Stranden ApS

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



Ejendomsselskabet Stranden ApS

Resultatopgørelse

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste		504.169	-111.490
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		500.000	2.342.615
Driftsresultat		1.004.169	2.231.125
Andre finansielle indtægter		7.471	9.423
Finansielle omkostninger	2	-221.519	-332.153
Resultat før skat		790.121	1.908.395
Skat af årets resultat		-283.333	-439.367
Årets resultat		506.788	1.469.028
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		506.788	1.469.030
Resultatdisponering		506.788	1.469.030



Ejendomsselskabet Stranden ApS

Balance 30. september 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	15.500.000	15.000.000
Materielle anlægsaktiver		15.500.000	15.000.000
Anlægsaktiver		15.500.000	15.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		403.298	119.892
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		128.851	154.714
Tilgodehavender		532.149	274.606
Likvide beholdninger		9.675	761.522
Omsætningsaktiver		541.824	1.036.128
Aktiver		16.041.824	16.036.128



Ejendomsselskabet Stranden ApS

Balance 30. september 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.356.891	5.850.102
Egenkapital		6.481.891	5.975.102
Hensættelser til udskudt skat		1.783.519	1.563.519
Hensatte forpligtelser		1.783.519	1.563.519
Gæld til kreditinstitutter		6.559.333	7.112.003
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.559.333	7.112.003
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		506.521	454.848
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.126	614.085
Gæld til tilknyttede virksomheder		208.251	66.338
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		101.362	-74.042
Deposita		376.821	324.275
Kortfristede gældsforpligtelser		1.217.081	1.385.504
Gældsforpligtelser		7.776.414	8.497.507
Passiver		16.041.824	16.036.128
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		



Ejendomsselskabet Stranden ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	125.000	5.850.101	5.975.101
Årets resultat		506.788	506.788
Egenkapital 30. september 2019	125.000	6.356.889	6.481.889

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.



Ejendomsselskabet Stranden ApS

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,4 mio. kr., jf. omtale heraf i note 3.

2. Finansielle omkostninger

Rente Heto Leasing	611	1.166
Rente mlr. Heto ApS	1.251	2.017
	<u>1.862</u>	<u>3.183</u>

3. Investeringsejendomme

Kostpris primo	7.893.097	7.893.097
Kostpris ultimo	<u>7.893.097</u>	<u>7.893.097</u>
Opskrivninger primo	7.106.903	4.764.288
Årets opskrivninger	500.000	2.342.615
Opskrivninger ultimo	<u>7.606.903</u>	<u>7.106.903</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>15.500.000</u>	<u>15.000.000</u>

Ejendomme er optaget til vurderingssum iht. ÅRL §38

Selskabets investeringsejendomme er kontorejendomme beliggende i Kastrup. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 6% pr. 30.09.2019.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	6.633.457	506.521	3.573.114
regulering til amortiseret kostpris	-74.124		
	<u>6.559.333</u>	<u>506.521</u>	<u>3.573.114</u>



Noter

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Amager Strandvej 418, st. 14, Kastrup By, matr. Nr. 6d.

Over for andre er stillet følgende sikkerheder :

13.10.1980 - 20402-12, Ejerpantebrev stort kr. 10.400

Over for Nykredit er stillet følgende sikkerheder :

17.04.2018 - 1009720494, Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 1.948.000

Amager Strandvej 418, st. 16, Kastrup By, matr. Nr. 6d.

Over for andre er stillet følgende sikkerheder :

20.02.1979 - 3796-12, Ejerpantebrev stort kr. 15.000

Over for Nykredit er stillet følgende sikkerheder :

01.08.2018 - 9037-12 -, Ejerpantebrev kr. 1.400.000

13.10.2014 - 1005749278 - Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 1.677.000

05.07.2017 - 1008801043 - Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 741.000

24.08.2018 - 1010051887 - Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 1.048.000

Amager Strandvej 418, st. 17, Kastrup By, matr. Nr. 6d.

Over for andre er stillet følgende sikkerheder :

01.09.2009 - 0003181120, Ejerpantebrev stort kr. 8.000

Over for Nykredit er stillet følgende sikkerheder :

19.11.2014 - 1005832944, Ejerpantebrev stort kr. 200.000

17.04.2018 - 1009720366 - Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 2.692.000

24.08.2018 - 1010051887 - Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 1.048.000

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 0 på balancedagen.