

STAMARKIV

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Ejendommen Strandlodsvej 42 ApS


Strandlodsvej 6B, 2300 København S

CVR-nr. 31 74 60 86

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18, 3 - 2016



Michael Kloppenborg Jessen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendommen Strandlodsvej 42 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 18. februar 2016

Direktion



Michael Kloppenborg Jessen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Ejendommen Strandlodsvej 42 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Strandlodsvej 42 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 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 18. februar 2016



Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Ole Skou
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendommen Strandlodsvej 42 ApS
Strandlodsvej 6B
2300 København S

CVR-nr.: 31 74 60 86
Stiftet: 13. august 2008
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Michael Kloppenborg Jessen

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Modervirksomhed

M.J. Holding ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i investeringsejendomme ved at opføre, erhverve, eje og drive fast ejendom og dermed forbundet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.460 t.kr. mod 1.272 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 482 t.kr. mod 397 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	1.459.984	1.271.576
Andre driftsindtægter	0	166.409
Andre eksterne omkostninger	-44.211	-20.365
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-525.762	-509.399
Værdiregulering af investeringsejendomme	38.721	0
Bruttoresultat	928.732	908.221
1 Finansielle omkostninger	-306.020	-394.343
Resultat før skat	622.712	513.878
2 Skat af årets resultat	-140.358	-116.915
Årets resultat	482.354	396.963
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	482.354	396.963
Disponeret i alt	482.354	396.963

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	16.000.000	15.961.279
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.000.000</u>	<u>15.961.279</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>16.000.000</u>	<u>15.961.279</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	124.859	2.133
Tilgodehavender i alt	<u>124.859</u>	<u>2.133</u>
Likvide beholdninger	317.535	139.836
Omsætningsaktiver i alt	<u>442.394</u>	<u>141.969</u>
Aktiver i alt	<u>16.442.394</u>	<u>16.103.248</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	1.387.891	905.538
	Egenkapital i alt	1.512.891	1.030.538
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	663.785	576.185
	Hensatte forpligtelser i alt	663.785	576.185
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	8.623.278	8.623.239
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.623.278	8.623.239
	Gæld til pengeinstitutter	1.597.556	2.111.120
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	188.575	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.439	60.154
	Gæld til tilknyttet virksomhed	3.339.941	3.198.169
	Selskabsskat	52.758	37.832
	Anden gæld	452.171	466.011
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.642.440	5.873.286
	Gældsforpligtelser i alt	14.265.718	14.496.525
	Passiver i alt	16.442.394	16.103.248
8 Eventualposter			
9 Nærtstående parter			

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	103.940	103.485
Andre renteomkostninger	202.080	290.858
	<u>306.020</u>	<u>394.343</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	52.758	37.832
Årets regulering af udskudt skat	87.600	79.083
	<u>140.358</u>	<u>116.915</u>

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	15.371.981	15.502.572
Afgang i årets løb	0	-130.591
Kostpris 31. december 2015	15.371.981	15.371.981
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	589.298	589.298
Årets regulering til dagsværdi	38.721	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	628.019	589.298
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	16.000.000	15.961.279

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,35%
Højeste afkastprocent	6%
Laveste afkastprocent	4%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	125.000	125.000

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen siden stiftelsen.

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.		
5. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	0	589.298		
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-589.298		
	0	0		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	905.537	-80.723		
Årets overførte overskud eller underskud	482.354	396.963		
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	589.298		
	1.387.891	905.538		
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	6.688.932	8.623.278	8.623.239
	0	6.688.932	8.623.278	8.623.239

Noter

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ejendommen, Strandlodsvej 42, står til sikkerhed for prioritetsgælden på nom. 8,6 mio. kr.

Ejerpantebrev på 5,0 mio. kr. er stillet til sikkerhed for banklån.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med M.J. Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

9. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

M.J. Holding ApS, København S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Strandlodsvej 42 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder periodens lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme fratrukket omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og varmeregnskab og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, varme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, jf. Regnskabsvejledning 16, baseret på en årlig vurdering foretaget af ledelsen af hver enkelt ejendom. Vurderingerne baseres på en beregning ved hjælp af en afkastbaseret model, der tager højde for ejendommens indtægtsforhold vedrørende bestående lejekontrakter, samt driftsomkostninger, der påhviler den enkelte ejendom.

Værdireguleringer af ejendommene reguleres løbende over resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendommene.

Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering investeringsejendomme".

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendommen Strandlodsvej 42 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 % vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er målt til lånets restgæld.

Gældsforpligtelser måles til nominel værdi.