

Ejendommen Strandlodsvej 42 ApS


Strandlodsvej 6B, 2300 København S

CVR-nr. 31 74 60 86

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20/2 - 2018



Michael Kløppenborg Jessen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 2. februar 2018

Direktion

Michael Kløppenborg Jessen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Ejendommen Strandlodsvej 42 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Strandlodsvej 42 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udfører og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 2. februar 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 74 20 99 36

Ole Skou

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 15007



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

Selskabets 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 1.581 t.kr. mod 1.415 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.076 t.kr. mod 475 t.kr. sidste år. Af det ordinære resultat kan 900 t.kr. henføres til værdiregulering af ejendommen (2016: 141 t.kr.). 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>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	1.580.973	1.415.167
Andre driftsindtægter	0	223.624
Andre eksterne omkostninger	-45.050	-93.000
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-849.464	-823.985
Værdiregulering af investeringsejendomme	900.000	140.876
Bruttoresultat	1.586.459	862.682
2 Øvrige finansielle omkostninger	-207.198	-253.798
Resultat før skat	1.379.261	608.884
3 Skat af årets resultat	-303.420	-133.944
Årets resultat	1.075.841	474.940
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.075.841	474.940
Disponeret i alt	1.075.841	474.940

Balance 31. december

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	16.900.000	16.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.900.000</u>	<u>16.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>16.900.000</u>	<u>16.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>20</u>	<u>5.082</u>
Tilgodehavender i alt	<u>20</u>	<u>5.082</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>20</u>	<u>5.082</u>
Aktiver i alt	<u>16.900.020</u>	<u>16.005.082</u>

**Balance 31. december**

Passiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	2.938.672	1.862.831
	Egenkapital i alt	3.063.672	1.987.831
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.022.059	773.859
	Hensatte forpligtelser i alt	1.022.059	773.859
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	8.372.116	8.623.278
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.372.116	8.623.278
	Kortfristet del af langfristet gæld	239.910	0
	Gæld til pengeinstitutter	30.794	686.874
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	109.744
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.827	89.689
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.334.163	3.190.114
	Selskabsskat	55.220	23.870
	Anden gæld	728.259	519.823
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.442.173	4.620.114
	Gældsforpligtelser i alt	12.814.289	13.243.392
	Passiver i alt	16.900.020	16.005.082

8 Eventualposter

**Noter**

	2017 kr.	2016 kr.
1. Personalemkostninger		
Selskabet har ingen ansatte, og der er derfor ikke udbetalt vederlag i året.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	120.179	101.355
Andre finansielle omkostninger	87.019	152.443
	207.198	253.798
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	55.220	23.870
Årets regulering af udskudt skat	248.200	110.074
	303.420	133.944



Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	15.231.105	15.391.376
Afgang i årets løb	0	-160.271
Kostpris 31. december 2017	15.231.105	15.231.105
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	768.895	608.624
Årets regulering til dagsværdi	900.000	160.271
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	1.668.895	768.895
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	16.900.000	16.000.000

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode. Der er ingen tomme lejemål pr. statusdagen. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ledelsens vurdering af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6%

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.

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2017	125.000	125.000
	125.000	125.000

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen siden stiftelsen.

**Noter**

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	1.862.831	1.387.891
Årets overførte overskud eller underskud	1.075.841	474.940
	2.938.672	1.862.831
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.612.026	8.623.278
Heraf forfalder inden for 1 år	-239.910	0
	8.372.116	8.623.278
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	4.878.335	5.820.712

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 med trækingsret på 600 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med M.J. Holding ApS, CVR-nr. 37854506 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Strandlodsvej 42 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser mv. 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 i 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 sambeskatte 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav (forrentningskrav), der fastsættes af ledelsen ejendom for ejendom, danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste år.

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”.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 skatteforpligtelser 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. Skatteforpligtelser 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 kildeskatter 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

Gældsforpligtelser til realkreditinstitut og kreditinstitutter er målt til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser måles til nominel værdi.