Stranden Invest I ApS

Strandvejen 668
2930 Klampenborg

CVR-nr. 32 36 29 07

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på virksomhedens ordinære generalforsamling den

27. februar 2017

Frantz Sigersted-Rasmussen
dirigent

Indhold

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3

Ledelsesberetning 6
Virksomhedsoplysninger 6
Beretning 7

Årsregnskab 1. januar – 31. december
Resultatopgørelse 8
Balance 9
Egenkapitalopgørelse 11
Noter 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Stranden Invest I ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg 27. februar 2017
Direktion:

Thomas Hørin Falk-Rønne	Frantz Sigersted-Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Stranden Invest I ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Stranden Invest I ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 virksomheden 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 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 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 virksomhedens 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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, udformer 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.

KPMG

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 27. februar 2017
KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98

Henrik O. Larsen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

Stranden Invest I ApS
Strandvejen 668
2930 Klampenborg

CVR-nr:	32 36 29 07
Stiftet:	18. august 2009
Hjemstedskommune:	Klampenborg
Regnskabsåret:	1. januar – 31. december

Direktion

Thomas Henin Falk-Rønne
Frantz Sigersted-Rasmussen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dampfærgevej 28
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af besiddelse og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Grundet markedssituationen er der en vis usikkerhed ved værdiansættelsen af ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 viser et overskud på 3.396.069 kr. mod 5.474.330 kr. sidste år, og selskabet balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 21.853.786 kr.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2016	2015
Bruttofortjeneste		5.322.787	4.726.945
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-17.763
Ordinært driftsresultat		5.322.787	4.709.182
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	4.000.000
Resultat før finansielle poster		5.322.787	8.709.182
Finansielle indtægter		0	2.504
Finansielle omkostninger	2	-1.827.432	-2.044.285
Resultat før skat		3.495.355	6.667.401
Skat af årets resultat	3	-99.286	-1.193.071
Årets resultat		3.396.069	5.474.330

Forslag til resultatdisponering

Overført overskud	3.396.069	5.474.330
	3.396.069	5.474.330

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2016	2015
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	4		
Investeringsejendomme		90.000.000	90.000.000
		90.000.000	90.000.000
Anlægsaktiver i alt		90.000.000	90.000.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		63.890	68.544
Andre tilgodehavender		743.939	140.881
		807.829	209.425
Likvide beholdninger		11.431	583
Omsætningsaktiver i alt		819.260	210.008
AKTIVER I ALT		90.819.260	90.210.008

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2016	2015
PASSIVER			
Egenkapital			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		21.728.786	18.845.436
Egenkapital i alt		21.853.786	18.970.436
Hensatte forpligtelser i alt			
Hensættelse til udskudt skat		10.287.991	10.422.916
		10.287.991	10.422.916
Langfristede gældsforpligtelser	5		
Gæld til realkreditinstitutter		45.546.112	26.797.838
Andre kreditinstitutter		5.960.135	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.149.655	3.313.695
		54.655.902	30.111.533
Kortfristede gældsforpligtelser			
Andre kreditinstitutter		0	27.500.000
Banker		787.364	136.669
Deposita betalt af lejere		2.767.892	2.533.658
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.246	144.336
Anden gæld	6	424.079	390.460
		4.021.581	30.705.123
Gældsforpligtelser i alt		58.677.483	60.816.656
PASSIVER I ALT		90.819.260	90.210.008
Eventualposter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		
Oplysninger om begivenheder efter balancedagen	10		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	18.845.436	18.970.436
Værdiregulering af rentesikringsinstrument	0	-512.719	-512.719
Årets resultat	0	3.396.069	3.396.069
Egenkapital 31. december 2016	125.000	21.728.786	21.853.786

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste fem år.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Stranden Invest I ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B med henvisning til årsregnskabsloven § 78a.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer

Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer omfatter realiserede kursgevinster og -tab fra andre kapitalandele og værdipapirer, der i balancen indregnes som finansielle anlægsaktiver eller omsætningsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger vedrørende finansiel leasing, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat at årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 **Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordel linært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver, der ikke er inversteringsejendomme, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af forbundne aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealisationsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Rentesikringsinstrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændringer i dagsværdi af rentesikringsinstrumenter der er klassificeret som og udfylder betingelserne for sikring af femtidige transaktioner, indregnes i andre tilgodehavender og i egenkapitalen, indtil de sikrede transaktioner gennemføres.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

2 Finansielle omkostninger

	2016	2015
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	158.745	65.191
Andre finansielle omkostninger	1.668.687	1.979.094
	1.827.432	2.044.285

3 Skat af årets resultat

	2016	2015
Skat af årets resultat	234.211	0
Årets regulering af udskudt skat	-134.925	1.193.071
	99.286	1.193.071

4 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2016	58.214.423	88.815	58.303.238
Kostpris 31. december 2016	58.214.423	88.815	58.303.238
Værdireguleringer 1. januar 2016	31.785.577	-88.815	31.696.762
Værdireguleringer 31. december 2016	31.785.577	-88.815	31.696.762
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	90.000.000	0	90.000.000

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	26.797.838	45.546.112	814.441	41.463.609
Andre kreditinstitutter	0	5.960.135	2.451.071	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.313.695	3.149.655	0	0
	30.111.533	54.655.902	3.265.512	41.463.609

6 Anden gæld

	2016	2015
Skyldig moms og afgifter	374.079	340.460
Andre skyldige omkostninger	50.000	50.000
	424.079	390.460

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

7 Eventualposter

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Stranden Holding A/S som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitutter er stillet pant i virksomhedens grunde og bygninger for en værdi af 71.028 tkr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 90.000 tkr.

9 Nærtstående parter

Oplysninger om koncernregnskab

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af koncernregnskab
Stranden Holding A/S	Strandvejen 66, 2930 Klampenborg	Kontakt moderselskab

10 Oplysninger om begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancetidspunktet og frem til i dag efter vores skøn indtrådt begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens udvikling eller finansielle stilling.