

Stranden Invest I ApS

Strandvejen 668
2930 Klampenborg

CVR-nr. 32 36 29 07

Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

23. maj 2019

Frantz Sigersted-Rasmussen
dirigent

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Virksomhedsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Stranden Invest I ApS
Årsrapport 2018
CVR-nr. 32 36 29 07

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Stranden Invest I ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 23. maj 2019
Direktion:

Thomas Hénin 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 2018, 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 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 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 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.

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 regnskabsbrugerne 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 bl.a. 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 23. maj 2019

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98

Henrik O. Larsen
statsaut. revisor
mne15839

Stranden Invest I ApS
Årsrapport 2018
CVR-nr. 32 36 29 07

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 Hénin 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 2018 viser et overskud på 2.996.884 kr. mod 5.147.303 kr. sidste år, og selskabet balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 29.533.989 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2018	2017
Bruttofortjeneste		4.282.959	5.636.352
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-1.950	0
Resultat før finansielle poster		4.281.009	5.636.352
Finansielle omkostninger	2	-439.022	-796.098
Resultat før skat		3.841.987	4.840.254
Skat af årets resultat	3	-845.103	307.049
Årets resultat		<u>2.996.884</u>	<u>5.147.303</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.996.884</u>	<u>5.147.303</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	4		
Investeringsejendomme		90.000.000	90.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>17.550</u>	<u>0</u>
		<u>90.017.550</u>	<u>90.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>90.017.550</u>	<u>90.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		197.563	204.215
Andre tilgodehavender		<u>516.409</u>	<u>922.768</u>
		<u>713.972</u>	<u>1.126.983</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>713.972</u>	<u>1.126.983</u>
AKTIVER I ALT		<u>90.731.522</u>	<u>91.126.983</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	31/12 2018	31/12 2017
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>29.408.989</u>	<u>26.876.089</u>
Egenkapital i alt		<u>29.533.989</u>	<u>27.001.089</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		<u>10.591.176</u>	<u>10.215.153</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>10.591.176</u>	<u>10.215.153</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
	5		
Gæld til realkreditinstitutter		44.058.352	44.722.228
Andre kreditinstitutter		586.355	2.997.877
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>2.274.259</u>	<u>2.257.185</u>
		<u>46.918.966</u>	<u>49.977.290</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Banker, kortfristet gæld		799.615	626.527
Deposita		2.032.565	2.834.473
Leverandører af varer og tjenesteydelser		132.143	56.721
Selskabsskat		469.080	0
Anden gæld		253.988	403.349
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>12.381</u>
		<u>3.687.391</u>	<u>3.933.451</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>50.606.357</u>	<u>53.910.741</u>
PASSIVER I ALT		<u>90.731.522</u>	<u>91.126.983</u>
Eventualposter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	26.876.089	27.001.089
Overført via resultatdisponering	0	2.996.884	2.996.884
Værdiregulering af rentesikringsinstrument	0	-463.984	-463.984
Egenkapital 31. december 2018	<u>125.000</u>	<u>29.408.989</u>	<u>29.533.989</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stranden Invest I ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Selskabet har under henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt udelukkende at præsentere bruttoresultat.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomsomkostninger mv.

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 af 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme med henblik på opnåelse af lejeindtægter, værdiforøgelse eller begge dele.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og hertil direkte knyttede omkostninger. Den regnskabsmæssige værdi omfatter også omkostninger til forbedringer, hvis indregningskriterierne er opfyldt.

Efterfølgende indregnes investeringsejendomme til dagsværdi. Gevinster eller tab som følge af ændringer dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det år, de opstår.

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres på baggrund af en normalindtjeningsmodel baseret på prognoser for de fremtidige pengestrømme som ejendommen forventes at generere. Grundlaget for værdiansættelse er netto driftsoverskud.

Materielle anlægsaktiver

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. Indirekte produktionsomkostninger og låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter endt brugstid. Afskrivningsgrundlaget fordeles lineært over den forventede brugstid, der er skønnet, som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
-----------------------------------------	--------

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver, der ikke er investeringsejendomme, 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 fremtidige transaktioner, indregnes i andre tilgodehavender og i egenkapitalen, indtil de sikrede transaktioner gennemføres.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for korrektioner af skat vedrørende tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af 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 henholdsvis egenkapitalen.

2 Finansielle omkostninger

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	44.821	142.341
Andre finansielle omkostninger	<u>394.201</u>	<u>653.757</u>
	<u>439.022</u>	<u>796.098</u>

3 Skat af årets resultat

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årets aktuelle skat	469.080	0
Årets udskudte skat	376.023	-72.838
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-234.211</u>
	<u>845.103</u>	<u>-307.049</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2018	58.214.423	0	58.214.423
Tilgang i årets løb	0	19.500	19.500
Kostpris 31. december 2018	58.214.423	19.500	58.233.923
Opskrivninger 1. januar 2018	31.785.577	0	31.785.577
Opskrivninger 31. december 2018	31.785.577	0	31.785.577
Årets afskrivninger	0	-1.950	-1.950
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	0	-1.950	-1.950
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	90.000.000	17.550	90.017.550

Centrale forudsætninger:

Investerings ejendommen på 3.500 m² er beliggende i Charlottenlund og anvendes primært til restaurant. Ved værdiansættelse af ejendommen er der anvendt et afkastkrav på 6%.

Følsomhedsanalyse:

En stigning i den indledende forrentning på 0,25 procentpoint vil reducere ejendomsværdien med 3.621 tkr., og et fald i forrentningen på 0,25 procentpoint vil øge ejendomsværdien med 3.936 tkr. pr. balancedagen.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	44.722.228	44.058.352	2.494.103	29.642.761
Andre kreditinstitutter	2.997.877	586.355	586.355	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.257.185	2.274.259	0	0
	49.977.290	46.918.966	3.080.458	29.642.761

6 Eventualposter

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Stranden Holding A/S som administrationselskab 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitutter er der 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.