

Stranden Invest I ApS

Strandvejen 688, 2930
Klampenborg

CVR-nr. 32 36 29 07
Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 27. april 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Stranden Invest I ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

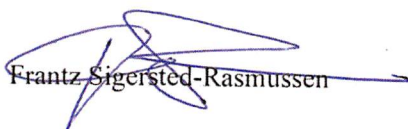
Klampenborg, den 27. april 2016

Direktion

Thomas Henin Falk-Rønne



Frantz Sigersted-Rasmussen





KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dampfærgevej 28
2100 København Ø

Telefon 70707760
www.kpmg.dk
CVR-nr. 25578198

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Stranden Invest I ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Stranden Invest I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

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.



Den uafhængige revisors erklæringer 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.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 27. april 2016

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik O. Larsen
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Stranden Invest I ApS
Strandvejen 688, 2930
Klampenborg

CVR-nr.: 32 36 29 07
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Klampenborg

Direktion

Thomas Henin Falk-Rønne
Frantz Sigersted-Rasmussen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dampfærgevej 28
2100 København Ø

Ledelsesberetning

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 2015 viser et overskud på kr. 5.474.330 mod kr. 2.07.387 sidste år, og selskabet balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 18.970.436.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning på selskabets egen foranledning indgået aftale med Nykredit omkring en fuldstændig refinansiering af selskabets gældsforpligtelser overfor de hidtidige långivere, DLR Kredit og Jyske bank. Refinansieringen indebærer, at samtlige selskabets eksisterende gældsforpligtelser til de hidtidige långivere bliver indfriet og erstattet med en langsigtet finansiering hos Nykredit. Refinansieringen vil blive effektueret i første halvår 2016. Herudover er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stranden Invest I ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Investerings ejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investerings ejendomme 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 samt kapitalandele i dattervirksomheder virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

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 gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		4.726.945	4.908.557
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-17.763	-17.763
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.000.000	0
Resultat før finansielle poster		8.709.182	4.890.794
Finansielle indtægter		2.504	61.208
Finansielle omkostninger	1	-2.044.285	-2.164.848
Resultat før skat		6.667.401	2.787.154
Skat af årets resultat	2	-1.193.071	-679.767
Årets resultat		5.474.330	2.107.387
Overført resultat		5.474.330	2.107.387
		5.474.330	2.107.387

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		90.000.000	86.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	17.763
Materielle anlægsaktiver	3	90.000.000	86.017.763
Anlægsaktiver i alt		90.000.000	86.017.763
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		68.544	190.842
Andre tilgodehavender		140.881	624.455
Tilgodehavender		209.425	815.297
Likvide beholdninger		583	148.087
Omsætningsaktiver i alt		210.008	963.384
Aktiver i alt		90.210.008	86.981.147

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		18.845.436	13.371.106
Egenkapital	5	18.970.436	13.496.106
Hensættelse til udskudt skat		10.422.916	9.229.845
Hensatte forpligtelser i alt		10.422.916	9.229.845
Gæld til realkreditinstitutter		26.797.838	26.729.968
Andre kreditinstitutter		0	29.808.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.313.695	3.268.504
Langfristede gældsforpligtelser	4	30.111.533	59.806.472
Andre kreditinstitutter	4	27.500.000	1.400.000
Banker		136.669	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.533.658	2.533.658
Leverandører af varer og tjenesteydelser		144.336	105.323
Anden gæld	6	390.460	409.743
Kortfristede gældsforpligtelser		30.705.123	4.448.724
Gældsforpligtelser i alt		60.816.656	64.255.196
Passiver i alt		90.210.008	86.981.147
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		
Andre usædvanlige forhold i årsrapporten			

Årsregnskab 1. januar - 31. december Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	13.371.106	13.496.106
Årets resultat	0	5.474.330	5.474.330
Egenkapital 31. december 2015	125.000	18.845.436	18.970.436

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	65.191	64.163
Andre finansielle omkostninger	1.979.094	2.100.685
	2.044.285	2.164.848

2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	1.193.071	679.767
	1.193.071	679.767

3 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
	kr.	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2015	58.214.423	88.815	58.303.238
Kostpris 31. december 2015	58.214.423	88.815	58.303.238
Værdireguleringer 1. januar 2015	27.785.577	0	27.785.577
Årets opskrivninger	4.000.000	0	4.000.000
Værdireguleringer 31. december 2015	31.785.577	0	31.785.577
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	71.052	71.052
Årets afskrivninger	0	17.763	17.763
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	0	88.815	88.815
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	90.000.000	0	90.000.000

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	26.729.968	26.797.838	0	0
Andre kreditinstitutter	29.808.000	0	27.500.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.268.504	3.313.695	0	0
	59.806.472	30.111.533	27.500.000	0

5 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december
 Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
6 Anden gæld		
Skyldig moms og afgifter	340.460	357.431
Andre skyldige omkostninger	50.000	52.312
	<u>390.460</u>	<u>409.743</u>

7 Eventualposter m.v.

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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter er stillet pant i virksomhedens grunde og bygninger for en værdi af t.kr. 61.775. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør t.kr. 90.000.

9 Nærtstående parter og ejerforhold
Oplysninger om koncernregnskab

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