

## GL STRAND 42 ApS

Gl. Strand 42, 3. sal, 1202 København

CVR-nr. 32 66 14 75

---

### Arsrapport for 2017/18

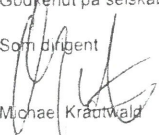
1. juni 2017 til 31. maj 2018

---

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling den 10/11 2018

Som dirigent



Michael Krätzwald

## Indholdsfortegnelse

---

Virksomhedsbeskrivelse	side	3
<hr/>		
Ledelsesberetning	side	4
<hr/>		
Ledespåtegning	side	5
<hr/>		
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side	6
<hr/>		
Anvendt regnskabspraksis	side	7-10
<hr/>		
Resultatopgørelse	side	11
<hr/>		
Balance	side	12-13
<hr/>		
Noter	side	14-17
<hr/>		

## Virksomhedsbeskrivelse

---

**Formål** Selskabets formål er investering i fast ejendom.

---

**Regnskabsperiode** 1. juni 2017 til 31. maj 2018

---

**Selskabsoplysninger** Gl. Strand 42, 3. sal  
1202 København  
CVR.nr. 32 66 14 75

---

**Direktion** Michael Krautwald

---

**Regnskabsmæssig assistance** REVISOR-TEAM  
Registreret revisionspartnerselskab  
Rungstedvej 13  
2970 Hørsholm  
Telefon 45 76 19 20  
Telefax 45 76 23 84  
CVR.nr. 35 51 94 32  
Homepage [www.revisor-team.dk](http://www.revisor-team.dk)  
E-mail [ms@revisor-team.dk](mailto:ms@revisor-team.dk)

---

**Advokat** Nordia Advokatfirma  
Advokat Thomas W. Færch  
Østergade 16  
1100 København K  
Telefon 70 20 18 10  
Telefax 70 20 18 07  
Homepage [www.nordialaw.com](http://www.nordialaw.com)  
E-mail [twf@nordialaw.com](mailto:twf@nordialaw.com)

---

**Kreditinstitut** Sparekassen Vendsyssel  
DLR kredit

---

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i året være ejerskab og drift af ejendommen Gl. Strand 42, 1202 København K.

### Regnskabsåret

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets samlede stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

Årets regnskabsmæssige resultat efter skat udgør kr. 5.579.335.

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der vil påvirke vurderingen af årsrapporten.

### Den forventede udvikling

Den forløbne del af indeværende regnskabsår, er forløbet tilfredsstillende.

Der forventes i det kommende år en tilfredsstillende indtjening.

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2017/18.

I tilknytning til den af os aflagte årsrapport skal vi erklære,

**at** årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat,

**at** årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning,

**at** den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig og er uændret i forhold til tidligere år,  
bortset fra de under anvendt regnskabspraksis, eventuelt anførte ændringer,

**at** ledelsen fortsat anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt,

**at** ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. oktober 2018

I direktionen:



Michael Krautwald

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### *Til kapitalejerne i GL STRAND 42 ApS*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har opstillet årsregnskabet for Gl. Strand 42 ApS for regnskabsåret 1. juni 2017 til 31. maj 2018, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 16. oktober 2018

#### **REVISOR-TEAM**

Registreret revisionspartnerselskab

CVR.nr. 35 51 94 32



Mogens Schougaard

Registreret Revisor

MNE-nr. 1278

## REGNSKABSRUNDLAG

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser, efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, samt almindelig anerkendt dansk regnskabspraksis.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Ledelsesberetningen.
- Noteoplysninger vedrørende personaleomkostninger.
- Noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Ledelsen har efter undtagelsesbestemmelserne valgt ikke at udarbejde koncernregnskab.

### Omregning af fremmed valuta

Indtægter og omkostninger er i det væsentligste modtaget og afholdt i DKK.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner på transaktionsdagens kurs, hvor dette er muligt og ellers til en gennemsnitskurs.

Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs.

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster og kurstab er medtaget i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Selskabet bruger ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner, af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Indtægts- og omkostningskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "vareforbrug", og "andre eksterne omkostninger".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsfremmende omkostninger, lokaleomkostninger og

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Selskabsskat

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

Aktuel skat er opgjort med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat er hensat med skatten af alle tidsmæssige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### BALANCEN

#### ANLÆGSAKTIVER

##### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### OMSÆTNINGSAKTIVER

##### Tilgodehavender

Andre tilgodehavender er, efter vurdering, optaget til den værdi, hvortil de forventes at indgå.

Tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder er, efter vurdering, optaget til den værdi, hvortil de forventes at indgå.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### FORPLIGTELSER OG EGENKAPITAL

#### Skyldig skat og udskudt skat

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gæld

Gældsforpligtelser, som omfatter kreditinstitutter, leverandører af varer og tjenesteydelser, tilknyttede selskaber, selskabsskat samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Resultatopgørelse for perioden 1. juni til 31. maj

Note	2017/18	2016/17
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>2.487.294</b>	<b>1.913.875</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>2.487.294</b>	<b>1.913.875</b>
Værdiregulering investeringsejendomme	5.000.000	16.000.000
Finansielle indtægter	9.171	4.864
Finansielle omkostninger	-342.307	-733.098
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>7.154.158</b>	<b>17.185.641</b>
2 Skat af årets resultat	-1.574.823	-3.781.636
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>5.579.335</b>	<b>13.404.005</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	1.000.000
Overført resultat	4.979.335	12.404.005
	<b>5.579.335</b>	<b>13.404.005</b>

## Balance pr. 31. maj

Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	<u>74.000.000</u>	<u>69.000.000</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>74.000.000</b></u>	<u><b>69.000.000</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u><b>74.000.000</b></u>	<u><b>69.000.000</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	527.096	958.415
Andre tilgodehavender	<u>146.273</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u><b>673.369</b></u>	<u><b>958.415</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>383.465</b></u>	<u><b>121.134</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u><b>1.056.834</b></u>	<u><b>1.079.549</b></u>
<b>AKTIVER</b>	<u><b>75.056.834</b></u>	<u><b>70.079.549</b></u>

## Balance pr. 31. maj

Note	2018	2017
<b>PASSIVER</b>		
4 Virksomhedskapital	80.000	80.000
Udbytte for regnskabsåret	600.000	1.000.000
5 Overført resultat	20.091.276	15.111.941
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>20.771.276</b>	<b>16.191.941</b>
6 Hensættelser til udskudt skat	5.304.756	4.165.709
<b>HENSÆTTELSER</b>	<b>5.304.756</b>	<b>4.165.709</b>
Prioritetsgæld	46.092.694	46.706.143
7 <b>Langfristet gæld</b>	<b>46.092.694</b>	<b>46.706.143</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.170.225	1.243.000
Kreditinstitutter	0	4
Leverandører af varer og tjenesteydelser	258.704	283.157
Selskabsskat	435.776	539.990
Deposita lejere	971.903	825.630
Anden gæld	0	32.585
Periodeafgrænsningsposter	51.500	91.390
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>2.888.108</b>	<b>3.015.756</b>
<b>GÆLD</b>	<b>48.980.802</b>	<b>49.721.899</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>75.056.834</b>	<b>70.079.549</b>
<b>Forpligtelser og oplysninger:</b>		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualforpligtigelser		
10 Kontraktforpligtigelser		
11 Nærtstående parter og ejerforhold		

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Selskabet har ikke haft lønnede ansatte i regnskabsåret.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat, til betaling (refusion moderselskab)	435.776	297.638
Årets hensættelse af udskudt skat	<u>1.139.047</u>	<u>3.483.998</u>
	<u>1.574.823</u>	<u>3.781.636</u>

**3 Materielle anlægsaktiver**

	<u>Grunde og bygninger</u>
Anskaffelsessum 1. juni 2017	49.887.473
Anskaffelsessum tilgang	0
Anskaffelsessum afgang	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31. maj 2018	<u>49.887.473</u>
Op- og nedskrivninger 1. juni 2017	19.112.527
Op- og nedskrivninger	<u>5.000.000</u>
Op- og nedskrivninger 31. maj 2018	<u>24.112.527</u>
<b>Bogført værdi 31. maj 2018</b>	<b><u>74.000.000</u></b>
Bogført værdi 31. maj 2017	<u>69.000.000</u>

Seneste offentlig kontantværdi udgør kr. 38.500.000.

Opgørelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på 2,4 mio. kr., en forventet udlejningsprocent på 100 % og et afkastkrav på mellem 3,0% og 3,5% (2016/17: mellem 3,0% og 3,5%). Ejendommen anvendes til boligudlejning/erhvervsudlejning og har central beliggenhed i København. Tomgangen har historisk været meget lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår.

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>4 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juni	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Virksomhedskapital 31. maj	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Virksomhedskapitalen består af anparter á nom. DKK 100 eller multipla heraf.

Selskabet har i de seneste år haft følgende ændringer i kapitalforholdene:

**Kapitalnedsættelser:**

Kapitalnedsættelser til dækning af underskud	30.06.2010	-865.400
--	------------	----------

**Kapitaludvidelse:**

Stiftelse, kontant kurs 100	22.12.2009	125.000
-----------------------------	------------	---------

Kapitalforhøjelse, konvertering af gæld, kurs 100	18.03.2010	740.400
---	------------	---------

Kapitalforhøjelse, kontant kurs 100	30.06.2010	80.000
-------------------------------------	------------	--------

**5 Overført resultat**

Overført resultat 1. juni	15.111.941	2.707.936
Overført fra overskudsdisponeringen	<u>4.979.335</u>	<u>12.404.005</u>
Overført resultat 31. maj	<u>20.091.276</u>	<u>15.111.941</u>

**6 Udskudt skat**

Hensættelse 1. juni	4.165.709	681.711
Årets regulering	<u>1.139.047</u>	<u>3.483.998</u>
Hensættelse 31. maj	<u>5.304.756</u>	<u>4.165.709</u>

**Vedrører**

Materielle anlægsaktiver	<u>5.304.756</u>
	<u>5.304.756</u>

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>7 Langfristet gæld</b>		
Af den langfristede gæld forfalder efter 5 år eller mere.	<u>42.500.000</u>	<u>37.500.000</u>

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pantebreve i alt kr. 48.400.000 med sikkerhed i Grunde og bygninger til bogført værdi kr. 74.000.000, til sikkerhed for gæld pr. 31. maj 2018 nominal kr. 47.262.919, til bogført kursværdi kr 47.262.919.

## 9 Eventualforpligtigelser

Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet Reboot ApS og dette selskabs sambeskattede datterselskaber og hæfter ubegrænset og solidarisk for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtigelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## 10 Kontraktforpligtigelser

Selskabet har indgået lejekontrakter vedrørende selskabets ejendom.



## 11 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold	<p>Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:</p> <p>Reboot ApS <i>Hjemmehørende i København kommune</i></p>
Nærtstående parter	<p>Reboot ApS Gl. Strand 42, 3. sal 1202 København K <i>Kapitalejer</i></p>
Øvrige nærtstående parter	Selskabets ledelse
Transaktioner	<p>Løbende mellemregninger med ledelsen og tilknyttede virksomheder forrentes på markedsvilkår.</p> <p>Samhandel med med interesseforbundne parter sker på markedsvilkår.</p> <p>Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige kapitalejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.</p>