

Investeringselskabet Strandborg af 17.02.2011 ApS

Engvej 1C
2960 Rungsted Kyst
CVR-nr. 33 50 05 21

Årsrapport for 2015
(5. regnskabsår)

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2016

Helle Becker
dirigent

Selskabsoplysninger

Selskabet: Investeringsselskabet Strandborg af 17.02.2011 ApS
Engvej 1C
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 33 50 05 21

Stiftet: 17. februar 2011

Hjemsted: Hørsholm

Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Tegning af selskabet: Selskabet tegnes af en direktør.

Direktion Helle Becker

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Investeringselskabet Strandborg af 17.02.2011 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Det er ledelsens opfattelse at betingelserne for fravalg af revision er opfyldt. Der indstilles derfor til generalforsamlingen at revisionen for det næste regnskabsår fravælges.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted, den 29. maj 2016

I direktionen:

Helle Becker

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Investeringsselskabet Strandborg af 17.02.2011 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Investeringsselskabet Strandborg af 17.02.2011 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som de har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Ethiske 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.

Hellerup, den 29. maj 2016

AUGUSTA REVISION
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 44 53 86

Nikolaj Kure Jensen
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at investere i andre selskaber samt anden hermed forbundet

Usikkerhed ved indregning eller måling

Vi henleder opmærksomheden på at der er usikkerhed forbundet ved måling af hensatte- og eventuel forpligtelser, da ejendomsprojektet i K/S Blegdammen og K/S Sydhavnen er behæftet med usikkerhed og der er efter salget af ejerandelene kun begrænset adgang til informationer om ejendomsprojekterne og kommanditselskaberne.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -8.563.

Egenkapitalen udgør kr. 1.779.

Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Investeringselskabet Strandborg af 17.02.2011 ApS for 1. januar 2015 - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

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 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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Resultatandele i kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheders netto-aktiver på salgstidspunktet inklusive ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, dermed balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trin vist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
BRUTTORESULTAT		-3.750	199.349
Personaleomkostninger.....		<u>0</u>	<u>-179.558</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-3.750	19.791
Resultat af associerede virksomheder	2	-799	791.505
Finansielle omkostninger.....		<u>-4.014</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR SKAT		-8.563	811.296
Skat af årets resultat	3	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-8.563</u></u>	<u><u>811.296</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret.....		0	650.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ...		0	-158.496
Overført resultat		<u>-8.563</u>	<u>319.792</u>
Disponeret i alt		<u><u>-8.563</u></u>	<u><u>811.296</u></u>

Balance

AKTIVER

	Note	31/12-15	31/12-14
ANLÆGSAKTIVER:			
Finansielle anlægsaktiver:			
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	1	1
Finansielle anlægsaktiver i alt		1	1
ANLÆGSAKTIVER I ALT		1	1
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		0	0
Andre tilgodehavender		6.005	2.930
Tilgodehavender i alt		6.005	2.930
Likvide beholdninger		5.773	48.449
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		11.778	51.379
AKTIVER I ALT		11.779	51.380

Balance

PASSIVER

	Note	31/12-15	31/12-14
EGENKAPITAL:			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0
Overført overskud		<u>-78.221</u>	<u>-69.658</u>
EGENKAPITAL I ALT	4	<u>1.779</u>	<u>10.342</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:			
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virk.....		<u>0</u>	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>0</u>	<u>0</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	21.838
Anden gæld		<u>0</u>	<u>19.200</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>10.000</u>	<u>41.038</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>10.000</u>	<u>41.038</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>11.779</u></u>	<u><u>51.380</u></u>
Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv.....	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	Ingen		
Personaleforhold	6		

Noter

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

Vi henleder opmærksomheden på at der er usikkerhed forbundet ved måling af hensatte- og eventual forpligtelser, da ejendomsprojektet i K/S Blegdammen og K/S Sydhavnen er behæftet med usikkerhed og der er efter salget af ejerandelene kun begrænset adgang til informationer om ejendomsprojekterne og kommanditselskaberne.

2 Kapitalandele i associerede virksomheder

	Ass. virksomhed
Kostpris 1. januar 2015	39.200
Tilgang	0
Afgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015.....	<u>39.200</u>
Værdiregulering 1. januar 2015.....	-39.199
Resultat.....	0
Udlodninger.....	0
Værdiregulering.....	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2015.....	<u>-39.199</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015.....	<u><u>1</u></u>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Årets resultat	Egenkapital
Torvebyen Management ApS *.....	Danmark	49%	12.068	335.529

* senest aflagte årsrapport 2014

3 Skat af årets resultat

	2015	2014
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
Skat af årets resultat i alt	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Noter

4 Egenkapital	01/01-15	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultatford.	31/12-15
Anpartskapital.....	80.000	-	-	80.000
Overkurs ved emission	0	-	0	0
Nettoopskriv. efter den indre værdis metode	0	-	0	0
Overført resultat.....	-69.658	-	-8.563	-78.221
I alt	10.342	0	-8.563	1.779
			31/12-15	31/12-14
Selskabskapitalen er fordelt således:				
Kapitalandele, 80.000 stk. á nominelt kr. 1			<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Der har i de foregående 4 år hverken været kapitalforhøjelse eller -nedsættelse.

5 Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv..

Selskabet har stillet pro-rata kaution for K/S Blegdammen, Køge til banklån der pr. 31. december 2013 var trukket med mio. kr. 260 og K/S Sydhavnen I, Vordingborg trukket med mio. kr. 21. Selskabet har ikke information om hæftelsens størrelse pr. 31. december 2015.

6 Personaleforhold	2015	2014
Lønninger	19.200	160.000
Regulering af feriepengeforpligtelser.....	-19.200	19.200
Andre omkostninger til social sikring.....	0	358
Personale omkostninger i alt	0	179.558