

## **Investeringselskabet Strandborg af 17.02.2011 ApS**

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

Årsrapport for 2016  
(6. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2017

Helle Becker  
dirigent

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** Investeringselskabet 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 2016 - 31. december 2016

**Direktion** Helle Becker

## Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 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.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. maj 2017

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 2016 - 31. december 2016 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 revisorerets 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.

Hellerup, den 10. maj 2017

**AUGUSTA REVISION**  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 44 53 86

Nikolaj Kure Jensen  
Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere i andre selskaber samt anden hermed forbundet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 6.374.

Egenkapitalen udgør kr. 8.153.

Årets resultat anses 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 2016 - 31. december 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af direkte driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingsomkostninger mv.

### **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 af 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. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån, udbytter mv.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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, 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 virksomhedens 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 virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter fra kapitalandele.

#### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 gældsmetode 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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### 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	2016	2015
BRUTTOFORTJENESTE .....		-7.800	-3.750
Personaleomkostninger.....	2	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		-7.800	-3.750
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....		14.999	0
Finansielle omkostninger .....		<u>-825</u>	<u>-4.014</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		6.374	-7.764
Skat af årets resultat .....	3	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u><u>6.374</u></u>	<u><u>-7.764</u></u>
<b>OVERSKUDSDISPONERING:</b>			
Udbytte for regnskabsåret .....		0	0
Overført resultat .....		<u>6.374</u>	<u>-7.764</u>
Disponeret i alt .....		<u><u>6.374</u></u>	<u><u>-7.764</u></u>

## Balance

### AKTIVER

	Note	31/12-16	31/12-15
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>			
Finansielle anlægsaktiver:			
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		0	1
Finansielle anlægsaktiver i alt .....		0	1
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>		<b>0</b>	<b>1</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>			
Tilgodehavender:			
Andre tilgodehavender .....		4.830	6.005
Tilgodehavender i alt .....		4.830	6.005
Likvide beholdninger .....		13.323	5.773
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>		<b>18.153</b>	<b>11.778</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>18.153</b>	<b>11.779</b>

## Balance

### PASSIVER

	Note	31/12-16	31/12-15
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Selskabskapital .....		80.000	80.000
Overført resultat .....		-71.847	-78.221
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<b>4</b>	<b>8.153</b>	<b>1.779</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>			
Udskudt skat .....		0	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b> .....		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>			
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		10.000	10.000
Selskabsskat .....		0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....		<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....		<b>18.153</b>	<b>11.779</b>
Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift .....	1		
Personaleforhold .....	2		
Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv. ....	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	Ingen		
Nærtstående parter .....	Ingen		

## Noter

### 1 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning om 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.

2 Personaleforhold	2016	2015
Lønninger .....	0	19.200
Regulering af feriepengeforpligtelse .....	0	-19.200
Personale omkostninger i alt .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	<u>0</u>	<u>0</u>

### 3 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år .....	0	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat .....	0	0
Skat af årets resultat i alt .....	<u>0</u>	<u>0</u>

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital primo .....	80.000	0	-78.221	0	1.779
Betalt udbytte .....	-	0	0	0	0
Årets resultat .....	-	0	6.374	0	6.374
Egenkapital ultimo .....	<u>80.000</u>	<u>0</u>	<u>-71.847</u>	<u>0</u>	<u>8.153</u>

	31/12-16	31/12-15
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Kapitalandele, 80.000 stk. á nominelt kr. 1.000 .....	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

## Noter

### **5 Kontraktlige forpligtelser og eventual 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 2016.