

---

# ***Strandøre 16 ApS***

Gavnø 2, 4700 Næstved

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 33 50 68 21

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 16/6 2016

Otto baron Reedtz-Thott  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Strandøre 16 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gavnø, den 16. juni 2016

## Direktion

Otto baron Reedtz-Thott

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Strandøre 16 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Strandøre 16 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Næstved, den 16. juni 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Preben Majdahl Nielsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Strandøre 16 ApS  
Gavnø 2  
4700 Næstved

CVR-nr.: 33 50 68 21  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Næstved

**Direktion**

Otto baron Reedtz-Thott

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Toldbuen 1  
4700 Næstved

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Strandøre 16 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering, service og rådgivning samt hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 90.391, heraf værdireguleringer på DKK 18.922, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 499.987.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>364.776</b>	<b>212.022</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	18.922	1.211.596
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>383.698</b>	<b>1.423.618</b>
Finansielle indtægter	2	10.537	22.104
Finansielle omkostninger		-285.457	-240.596
<b>Resultat før skat</b>		<b>108.778</b>	<b>1.205.126</b>
Skat af årets resultat	3	-18.387	-283.000
<b>Årets resultat</b>		<b>90.391</b>	<b>922.126</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	574.697
Overført resultat	90.391	347.429
	<b>90.391</b>	<b>922.126</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		0	13.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>13.000.000</b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		832.891	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>832.891</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>832.891</b>	<b>13.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	574.697
Andre tilgodehavender		111.962	0
Periodeafgrænsningsposter		0	7.729
<b>Tilgodehavender</b>		<b>111.962</b>	<b>582.426</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>111.962</b>	<b>582.426</b>
<b>Aktiver</b>		<b>944.853</b>	<b>13.582.426</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		419.987	329.596
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	574.697
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>499.987</b>	<b>984.293</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	0	279.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>279.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	9.606.144
Gæld til tilknyttede virksomheder		91.714	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>91.714</b>	<b>9.606.144</b>
Kreditinstitutter		54	2.462.763
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	34.257
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.000	3.491
Selskabsskat		298.098	0
Anden gæld		10.000	212.478
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>353.152</b>	<b>2.712.989</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>444.866</b>	<b>12.319.133</b>
<b>Passiver</b>		<b>944.853</b>	<b>13.582.426</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK		
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>				
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	0	1.217.740		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	-6.144		
Salg af investeringsejendomme	-45.000	0		
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser m.v.	63.922	0		
	<b>18.922</b>	<b>1.211.596</b>		
<b>2 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	9.605	22.104		
Andre finansielle indtægter	932	0		
	<b>10.537</b>	<b>22.104</b>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	297.387	0		
Årets udskudte skat	-279.000	283.000		
	<b>18.387</b>	<b>283.000</b>		
<b>4 Egenkapital</b>				
	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- år	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	329.596	574.697	984.293
Betalt ordinært udbytte	0	0	-574.697	-574.697
Årets resultat	0	90.391	0	90.391
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>419.987</b>	<b>0</b>	<b>499.987</b>

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	0	286.000
Gæld til realkreditinstitutter	0	-1.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-6.000
	<b>0</b>	<b>279.000</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	8.788.441
Mellem 1 og 5 år	0	817.703
Langfristet del	0	9.606.144
Inden for 1 år	0	0
	<b>0</b>	<b>9.606.144</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	91.714	0
Langfristet del	91.714	0
Inden for 1 år	0	0
	<b>91.714</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	13.000.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 5.500, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	0	13.000.000

## Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet en støtte- og henstandserklæring til fordel for koncernforbundne selskaber, gældende til juni 2017.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ApS Reethoga, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Strandøre 16 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder kontorhold mv.

### Finansielle poster

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

# Regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

## Regnskabspraksis

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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.