

# Strandlodsvej 3-5 ApS

CVR-nr. 33 78 63 36

Brolæggerstræde 6  
1211 København K

## Årsrapport 2016

(regnskabsperiode 1. januar 2016 - 31. december 2016)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2017, hvor det blev besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledelsespåtegningen.



---

Lennart Bent Lajboschitz

*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Strandlodsvej 3-5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen erklærer, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 1. marts 2017

I direktionen:



---

Lennart Bent  
Lajboschitz

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Strandlodsvej 3-5 ApS  
Brolæggerstræde 6  
1211 København K

CVR-nr.:

33 78 63 36

Stiftet:

12. juli 2011

Hjemsted:

København

Regnskabsår:

1. januar - 31. december

## Direktion

Lennart Bent Lajboschitz

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive erhvervsvirksomhed med handel, produktion, konsulentbistand og investering i fast ejendom.

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

Årets resultat er som forventet.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015
<b>Bruttotab</b>		<b>-682.621</b>	<b>-543.108</b>
Af- og nedskrivninger	1	-125.172	-31.293
<b>Driftsresultat</b>		<b>-807.793</b>	<b>-574.401</b>
Finansielle omkostninger	2	-454.875	-1.277.021
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-1.262.668</b>	<b>-1.851.422</b>
Skat af årets resultat	3	284.672	400.428
<b>Årets resultat</b>		<b>-977.996</b>	<b>-1.450.994</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		-977.996	-1.450.994
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-977.996</b>	<b>-1.450.994</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2016	2015
Grunde og bygninger	3	26.944.133	27.069.305
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>26.944.133</b>	<b>27.069.305</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.944.133</b>	<b>27.069.305</b>
Skatteaktiv	4	685.100	400.428
Andre tilgodehavender		4.647	0
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>689.747</b>	<b>400.428</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>700.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>689.747</b>	<b>1.100.428</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>27.633.880</b>	<b>28.169.733</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2016	2015
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-2.326.221	-1.348.225
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Egenkapital</b>	5	<b>-2.246.221</b>	<b>-1.268.225</b>
Hensættelser til udskudt skat	4	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Bankgæld		12.028.431	12.614.647
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.145	47.735
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.101.212	16.085.326
Anden gæld		686.313	690.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>29.880.101</b>	<b>29.437.958</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>29.880.101</b>	<b>29.437.958</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>27.633.880</b>	<b>28.169.733</b>
Eventualforpligtelser og leasing	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1 Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger, bygninger	125.172	31.293
	<u>125.172</u>	<u>31.293</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	584.514
Øvrige finansielle omkostninger	454.875	692.507
	<u>454.875</u>	<u>1.277.021</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	0	0
Regulering af udskudt skat	-284.672	-400.428
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-284.672</u>	<u>-400.428</u>

## Noter

	2016	2015
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	27.100.598	0
Årets tilgang	0	27.100.598
Kostpris 31. december	27.100.598	27.100.598
Afskrivninger 1. januar	31.293	0
Årets afskrivninger	125.172	31.293
Afskrivninger 31. december	156.465	31.293
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>26.944.133</b>	<b>27.069.305</b>
<b>4 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	-400.428	0
Udskudt skat af egenkapitalposter	0	0
Regulering af udskudt skat i året	-284.672	-400.428
	<b>-685.100</b>	<b>-400.428</b>
<b>5 Egenkapital</b>		
Anpartskapital 1. januar	80.000	80.000
Anpartskapital 31. december	80.000	80.000
Overført resultat 1. januar	-1.348.225	102.769
Forslag til årets resultatfordeling	-977.996	-1.450.994
Overført resultat 31. december	-2.326.221	-1.348.225
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. januar	0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. december	0	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>-2.246.221</b>	<b>-1.268.225</b>

## Noter

### 6 Eventualforpligtelser og leasing

Selskabet indgår i sambeskatning med følgende selskaber:

- Mitco ApS (ultimativt moderselskab og administrationsselskab)
- Mitco Ejendomme ApS (moderselskab)
- Investeringselskabet Mitco ApS
- Ejendomsselskabet Absalon Sønder Boulevard ApS
- Ejendomsselskabet Peblinge Dossering 18 ApS
- Ejendomsselskabet St. Kongensgade 46 ApS
- Ejendomsselskabet Vesterbrogade 68 ApS
- Ejendomsselskabet Vesterbrogade 70 ApS
- Vesterbrogade 72 ApS
- Ejendomsselskabet Fredensborg Bycenter ApS
- Ejendomsselskabet Frederikholms Kanal 16 ApS
- Petersholm ApS
- Hornbækhotellerne ApS
- GR Ejendomme ApS
- Ejendomsselskabet Søkvæsthuset ApS
- Ejendomsselskabet Tullingsgade 21 ApS
- Ejendomsselskabet Lidkoeb ApS
- Hornbækhus og Villa Strand ApS
- Ejendomsselskabet Trekronegade 26, 2500 Valby ApS
- Folkehuset Absalon ApS

Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 12.500, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 26.944.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

### Ændring af regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Investeringsejendomme er indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger for balancedagen. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet til dagsværdi. Praksisændringen er foretaget som følge af at selskabet er overtaget af nyt moderselskab, og anvendt regnskabspraksis tilpasses den anvendte regnskabspraksis hos moderselskabet / koncernen.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Under forudsætning om en uændret dagsværdi af selskabets bygninger og grunde i forhold til 2015 skønnes den akkumulerede virkning af praksisændringen at udgøre følgende pr. regnskabsår:

	2016	2015
Påvirkning på årets resultat før skat	-125 t.kr.	-31 t.kr.
Påvirkning på årets skat af praksisændringen	0	0
Påvirkning på årets resultat efter skat	-125 t.kr.	-31 t.kr.
Påvirkning på balancesummen	-125 t.kr.	-31 t.kr.
Påvirkning på egenkapitalen	-125 t.kr.	-31 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

# Anvendt regnskabspraksis

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning (lejeindtægter) fratrukket årets vareforbrug (driftsomkostninger), andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning (lejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opnået endelig ret til indtægten. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på lejere mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

#### Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Scrapværdien for selskabets bygning udgør 80 % af anskaffessummen.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 under afskrivninger.

# Anvendt regnskabspraksis

## Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

## Tilgodehavender

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

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte 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 og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.