

# Strandlodsvej 3-5 ApS

CVR-nr. 33 78 63 36

Brolæggerstræde 6  
1211 København K

## Årsrapport 2017

(regnskabsperiode 1. januar 2017 - 31. december 2017)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16/5 - 2018, 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</b>	
Ledespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 24. april 2018

I direktionen:



---

Lennart Bent  
Lajboschitz

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

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	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.

Selskabets ejendom er under ombygning.

Selskabskapitalen forventes reetableret ved egen positiv drift fremadrettet.

Det ultimative moderselskab har tilkendegivet at ville understøtte selskabet finansielt.

## **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	2017	2016
<b>Bruttotab</b>		<b>-443.999</b>	<b>-682.621</b>
Af- og nedskrivninger	1	-122.052	-125.172
<b>Driftsresultat</b>		<b>-566.051</b>	<b>-807.793</b>
Finansielle omkostninger	2	-155.992	-454.875
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-722.043</b>	<b>-1.262.668</b>
Skat af årets resultat	3	158.849	284.672
<b>Årets resultat</b>		<b>-563.194</b>	<b>-977.996</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		-563.194	-977.996
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-563.194</b>	<b>-977.996</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2017	2016
Grunde og bygninger	3	46.821.262	26.944.133
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>46.821.262</b>	<b>26.944.133</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>46.821.262</b>	<b>26.944.133</b>
Skatteaktiv	4	612.741	685.100
Andre tilgodehavender		122.589	4.647
Periodeafgrænsningsposter		18.384	0
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>753.714</b>	<b>689.747</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>344.621</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.098.335</b>	<b>689.747</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>47.919.597</b>	<b>27.633.880</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2017	2016
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-2.889.415	-2.326.221
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Egenkapital</b>	5	<b>-2.809.415</b>	<b>-2.246.221</b>
Hensættelser til udskudt skat	4	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Bankgæld		0	12.028.431
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.164.603	64.145
Gæld til tilknyttede virksomheder		45.564.409	17.101.212
Anden gæld		0	686.313
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>50.729.012</b>	<b>29.880.101</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>50.729.012</b>	<b>29.880.101</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>47.919.597</b>	<b>27.633.880</b>
Eventualforpligtelser og leasing	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1 Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger, bygninger	122.052	125.172
	<u>122.052</u>	<u>125.172</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	155.992	454.875
	<u>155.992</u>	<u>454.875</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	0	0
Regulering af udskudt skat	72.359	-284.672
Underskud anvendt i sambeskatning	-231.208	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-158.849</u>	<u>-284.672</u>

## Noter

	2017	2016
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	27.100.598	27.100.598
Årets tilgang	19.999.181	0
Kostpris 31. december	<u>47.099.779</u>	<u>27.100.598</u>
Afskrivninger 1. januar	156.465	31.293
Årets afskrivninger	122.052	125.172
Afskrivninger 31. december	<u>278.517</u>	<u>156.465</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>46.821.262</u></b>	<b><u>26.944.133</u></b>
<b>4 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	-685.100	-400.428
Regulering af udskudt skat i året	72.359	-284.672
	<u>-612.741</u>	<u>-685.100</u>
<b>5 Egenkapital</b>		
Anpartskapital 1. januar	80.000	<u>80.000</u>
Anpartskapital 31. december	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Overført resultat 1. januar	-2.326.221	-1.348.225
Forslag til årets resultatfordeling	-563.194	-977.996
Overført resultat 31. december	<u>-2.889.415</u>	<u>-2.326.221</u>
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	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>-2.809.415</u></b>	<b><u>-2.246.221</u></b>

## Noter

### 6 Eventualforpligtelser og leasing

Selskabet indgår i sambeskatning med følgende selskaber:

- Mitco ApS (ultimativt moderselskab og administrationselskab)
- 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 Tullinsgade 21 ApS
- Ejendomsselskabet Lidkoeb ApS
- Hornbækhus og Villa Strand ApS
- Ejendomsselskabet Trekronergade 26, 2500 Valby ApS
- Folkehuset Absalon ApS
- Een København ApS

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

### 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. 46.821.

## **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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **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.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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.

### 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

### 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.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

### **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 provenuet 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.

