

Gammel Strandvej 229B ApS

c/o Advokat Flemming Kragh Hansen (LETT)
Rådhuspladsen 4
1550 København V

CVR-nr. 33 88 00 14

Årsrapport for 2015

(4. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 16. juni 2016

Line Marie Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Gammel Strandvej 229B ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse 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 16. juni 2016

Direktion

Flemming Kragh Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Gammel Strandvej 229B ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gammel Strandvej 229B ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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 16. juni 2016

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Gammel Strandvej 229B ApS
c/o Advokat Flemming Kragh Hansen (LETT)
Rådhuspladsen 4
1550 København V

CVR-nr.: 33 88 00 14
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 2. september 2011
Hjemsted: København

Direktion Flemming Kragh Hansen

Revisor Crowe Horwath
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 1.715, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 249.373.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Kapitalberedskab

Selskabskapitalen forventes reetableret via egen fremtidig drift eventuel kombineret med yderligere kapitalindskud.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gammel Strandvej 229B ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter periodens lejeindtægter fra boliglejemål med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter omfatter periodens lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger til, administration og vedligeholdelse.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris med tillæg af omkostninger ved erhvervelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for tilsvarende ejendomskategori inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontraktens uopsigelsesperiode, de eksisterende lejes bonitet, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgettet for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andelen af varme- og fællesomkostninger som pålignes investeringsejendommen divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles i henhold til Årsregnskabslovens § 38 til dagsværdi. Eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for realkreditlån og tilsvarende børsnoterede finansielle forpligtelser opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til den værdi som forpligtelserne skønnes at kunne blive indfriet til på balancedagen.

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		61.535	6
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-14.885</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		46.650	6
Finansielle omkostninger	3	<u>-44.451</u>	<u>-49</u>
Resultat før skat		2.199	-43
Skat af årets resultat	4	<u>-484</u>	<u>9</u>
Årets resultat		<u>1.715</u>	<u>-34</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.715</u>	<u>-34</u>
		<u>1.715</u>	<u>-34</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>8.328.150</u>	<u>8.328</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>8.328.150</u>	<u>8.328</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.328.150</u>	<u>8.328</u>
Udskudt skatteaktiv		<u>92.900</u>	<u>93</u>
Tilgodehavender		<u>92.900</u>	<u>93</u>
Likvide beholdninger		<u>21.580</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>114.480</u>	<u>93</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.442.630</u></u>	<u><u>8.421</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80
Overført resultat		<u>-329.373</u>	<u>-332</u>
Egenkapital	6	<u>-249.373</u>	<u>-252</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.912.000</u>	<u>4.897</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>4.912.000</u>	<u>4.897</u>
Kreditinstitutter		0	11
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.765.003	3.739
Anden gæld		<u>15.000</u>	<u>26</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.780.003</u>	<u>3.776</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.692.003</u>	<u>8.673</u>
Passiver i alt		<u>8.442.630</u>	<u>8.421</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabskapitalen forventes reetableret via egen fremtidig drift eventuelt kombineret med yderligere kapitalindsud.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>-14.885</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<u>-14.885</u>	<u>0</u>
	<u>-14.885</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>44.451</u>	<u>49</u>
	<u>44.451</u>	<u>49</u>
4 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	<u>484</u>	<u>-9</u>
	<u>484</u>	<u>-9</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	8.328.150
Kostpris 31. december 2015	8.328.150
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	8.328.150

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	-331.088	-251.088
Årets resultat	0	1.715	1.715
Egenkapital 31. december 2015	80.000	-329.373	-249.373

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.897.115	4.912.000	0	4.912.000
	4.897.115	4.912.000	0	4.912.000

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.912, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 8.328.