
Strandvejen 44 Finans ApS

Strandvejen 44, 2900 Hellerup

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 33 95 43 44

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 1 /10 2016

Karina Pöckel Arendt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	4
Balance 30. juni	5
Noter til årsregnskabet	7
Regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Strandvejen 44 Finans ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. september 2016

Direktion

Mogens Nørgaard Mogensen
adm. direktør

Bestyrelse

Christian Klibo
formand

Klaus Paakjær Okholm

Bjørn Jakobsen

Jesper Møller Langvad

Claus Lindholm Jacobsen

Gert Fisker Tomczyk

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Strandvejen 44 Finans ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Strandvejen 44 Finans ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 15. september 2016

Baagøe Schou

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 21 14 81 48

Søren Larsen
statsautoriseret revisor

Torben Brun Petersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Strandvejen 44 Finans ApS
Strandvejen 44
2900 Hellerup

CVR-nr.: 33 95 43 44
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Regnskabsår: 5. regnskabsår
Hjemstedskommune: Gentofte

Bestyrelse

Christian Klibo, formand
Klaus Paakjær Okholm
Bjørn Jakobsen
Jesper Møller Langvad
Claus Lindholm Jacobsen
Gert Fisker Tomczyk

Direktion

Mogens Nørgaard Mogensen

Revision

Baagøe Schou
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Fiolstræde 44, 3. th.
1171 København K

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttotab		-309.904	-449.648
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-369.604	-8.521.988
Resultat før finansielle poster		-679.508	-8.971.636
Finansielle indtægter	1	1.616.024	2.225.690
Finansielle omkostninger		-165.553	-252.752
Resultat før skat		770.963	-6.998.698
Skat af årets resultat	2	-1.728.241	-2.637.532
Årets resultat		-957.278	-9.636.230

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	15.010.000	7.500.000
Overført resultat	-15.967.278	-17.136.230
	-957.278	-9.636.230

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Grunde og bygninger		40.891.053	41.260.658
Materielle anlægsaktiver		40.891.053	41.260.658
Kapitalandele	3	33.885.000	32.594.000
Andre tilgodehavender		46.276.762	56.276.762
Finansielle anlægsaktiver		80.161.762	88.870.762
Anlægsaktiver		121.052.815	130.131.420
Andre tilgodehavender		489.815	919.125
Selskabsskat		214.365	0
Periodeafgrænsningsposter		4.492	82.673
Tilgodehavender		708.672	1.001.798
Omsætningsaktiver		708.672	1.001.798
Aktiver		121.761.487	131.133.218

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		930.000	930.000
Overført resultat		21.227.892	37.235.170
Foreslået udbytte for regnskabsåret		15.010.000	7.500.000
Egenkapital	4	37.167.892	45.665.170
Hensættelse til udskudt skat		60.643.797	58.893.307
Andre hensættelser		600.000	1.050.061
Hensatte forpligtelser		61.243.797	59.943.368
Gæld til realkreditinstitutter		21.561.218	21.547.387
Langfristede gældsforpligtelser	5	21.561.218	21.547.387
Gæld til tilknyttede virksomheder		775.087	195.696
Selskabsskat		0	338.081
Anden gæld		894.793	3.443.516
Periodeafgrænsningsposter		118.700	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.788.580	3.977.293
Gældsforpligtelser		23.349.798	25.524.680
Passiver		121.761.487	131.133.218
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Hovedaktivitet	7		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter finansielle anlægsaktiver	1.606.891	2.225.688
Andre finansielle indtægter	0	2
Valutakursreguleringer	9.133	0
	<u>1.616.024</u>	<u>2.225.690</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	1.750.490	2.636.509
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-22.249	1.023
	<u>1.728.241</u>	<u>2.637.532</u>
3 Kapitalandele		
Kostpris 1. juli	32.594.000	31.590.000
Tilgang i årets løb	1.811.000	3.338.000
Afgang i årets løb	-520.000	-2.334.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>33.885.000</u>	<u>32.594.000</u>

4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 93 anparter à nominelt DKK 10.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Heraf ejer selskabet selv 23 stk. anparter á kr. 10.000 svarende til 25%.

Erhvervelse af anparter i løbet af året i forbindelse med ind- og udtræden af kapitalejere i PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab har netto haft en værdi på kr. 0.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år

Noter til årsregnskabet

5 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:

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	21.561.218	21.547.387
Langfristet del	21.561.218	21.547.387
Inden for 1 år	0	0
	<u>21.561.218</u>	<u>21.547.387</u>

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	40.891.053	41.260.658
---	------------	------------

Eventualforpligtelser

Selskabet er stiftet 1. juli 2011 ved spaltning. Derfor hæfter selskabet solidarisk med de øvrige modtagne selskaber for de forpligtelser, som var til stede ved spaltningen.

Der påhviler selskabet en udskudt skat på kr. 15.993.312 på selskabets anpartsbeholdning, som i henhold til praksis ikke er indregnet i balancen, da de skattemæssige og regnskabsmæssige værdier er forskellige på tidspunktet for førestegangsindregningen.

Selskabet hæfter sammen med PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab (PwC P/S) for PwC P/S's gæld til kreditinstitutter. PwC P/S's gæld til kreditinstitutter var pr. 30. juni 2016 kr. 0.

Selskabet er part i retssager og tvister. Udfaldet af disse forventes ikke at have væsentlig betydning ved vurdering af den økonomiske stilling. Der er hensat til den forventede økonomiske risiko på disse verserende retssager under andre hensættelser.

Noter til årsregnskabet

7 Hovedaktivitet

Selskabet er kapitalejer i PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab. Endvidere udlejer selskabet fast ejendom.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Strandvejen 44 Finans ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har for regnskabsåret implementeret ændringerne i lov nr. 738 af 1. juni 2015. Det har betydet, at en række noteoplysninger er undladt i forhold til foregående regnskabsår.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har implementeret ændringerne til § 37, hvorefter kapitalandele i unoterede selskaber kan opgøres til historisk kostpris i stedet for dagsværdi. Denne ændring har imidlertid ikke haft nogen indvirkning på resultatopgørelse og balance, eftersom selskabet i tidligere regnskabsår ikke har kunnet opgøre dagsværdien på kapitalandelene pålideligt og dermed har opgjort disse til kostpris.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

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.

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

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

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgøres af lejeindtægter på selskabets ejendomsportefølje .

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger vedrørende selskabets ejendomsportefølje, administrationshonorar og andre omkostninger, herunder tab på debitorer samt omkostninger til verserende retssager.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger

50 år

Regnskabspraksis

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er 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.

Kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele måles ved første indregning til kostpris. Såfremt kapitalandelene efterfølgende skønnes at have en lavere genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi."

Ejerskabet af kapitalandelene betragtes som en sekundær driftsaktivitet, da ejerskabet er nært beslægtet med selskabets primære driftsaktivitet og anses for at være en forudsætning herfor. Eventuelt udbytte fra PwC P/S klassificeres derfor som andre driftsindtægter, som indgår i selskabets bruttofortjeneste.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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 husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Regnskabspraksis

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Hensatte forpligtelser måles efter ledelsens bedste skøn over det beløb, hvormed forpligtelsen forventes at skulle indfries. Ved målingen af hensatte forpligtelser foretages tilbagediskontering af de omkostninger, der er nødvendige for at afvikle forpligtelsen, såfremt dette har en væsentlig effekt på målingen af forpligtelsen.

Hensættelse til ansvarssager foretages til imødegåelse af tab på kendte og mulige erstatningskrav. Hensættelse foretages efter en vurdering af de enkelte forhold i hver enkelt sag.

Andre hensatte forpligtelser indeholder blandt andet hensættelse til imødegåelse af tab på tilgodehavender fra før spaltningen.

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.

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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.