

# **Skodsborg Strandvej 225 ApS**

c/o Ejendomsgruppen Danmark A/S, Stamholmen 110, 2650 Hvidovre

**CVR-nr. 34 45 85 96**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. marts 2016.

---

Henrik Bøge Mikkelsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Skodsborg Strandvej 225 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 18. marts 2016

### **Direktion**

Michael Ken Klostermann

Henrik Bøge Mikkelsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i Skodsborg Strandvej 225 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Skodsborg Strandvej 225 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

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

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, som omtaler at selskabet har frasolgt samtlige omsætningsejendomme i regnskabsåret, og at anpartskapitalen er tabt, hvorfor årsregnskabet er aflagt efter realisationsprincippet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 18. marts 2016

### **One Revision**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

Egon Ramskov Laursen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Skodsborg Strandvej 225 ApS  
c/o Ejendomsgruppen Danmark A/S  
Stamholmen 110  
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 34 45 85 96

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Michael Ken Klostermann  
Henrik Bøge Mikkelsen

**Revision**

One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Roskildevej 37A, 3. sal  
2000 Frederiksberg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg og administration af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed. Selskabet har dog i årets løb solgt alle dets omsætningsejendomme, idet ledelsen ønsker at likvidere selskabet.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Da selskabet nu har afviklet alle dets ejendomme og anpartskapitalen er tabt, er det ledelsens forventning at selskabet i regnskabsåret 2016 vil træde i frivillig likvidation. Regnskabspraksis er tilpasset hertil.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Selskabet er efter regnskabsårets udløb trådt i frivillig likvidation.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Skodsborg Strandvej 225 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Virksomhedens ledelse har til hensigt at lukke selskabet ved en likvidation i regnskabsåret 2016. Dette medfører at aktiver og passiver fastsættes til realisationsværdier. Sammenligningstal er ikke tilpasset da dette ikke har været mulig.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder driftsomkostninger samt eksterne omkostninger..

I driftsomkostninger for ejendomme indregnes vedligeholdelse samt øvrige driftsomkostninger, der dækkes af udlejer.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Omsætningsejendomme**

Omsætningsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostpris for omsætningsejendomme omfatter anskaffelsespris med tillæg af anskaffelsesomkostninger. Herefter måles omsætningsejendommene til nettorealisationsværdi.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Nettorealisationseværdi for omsætningsejendomme opgøres som salgssum med fradrag af omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nettorealisationseværdi med fradrag af eventuelle handelsomkostninger.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter måles til nettorealisationseværdi med fradrag af eventuelle handelsomkostninger.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser indregnes til indfrielsesværdien inkl. omkostninger ved indfrielsen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-2.011.155</b>	<b>-2.679.198</b>
Nedskrivninger af omsætningsejendomme	-3.458.093	-8.960.031
<b>Driftsresultat</b>	<b>-5.469.248</b>	<b>-11.639.229</b>
2 Andre finansielle indtægter	10.299	29.555
3 Øvrige finansielle omkostninger	-2.403.846	-4.315.344
<b>Resultat før skat</b>	<b>-7.862.795</b>	<b>-15.925.018</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-7.862.795</b>	<b>-15.925.018</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-7.862.795	-15.925.018
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-7.862.795</b>	<b>-15.925.018</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
4	Omsætningsejendomme	<u>0</u>	<u>43.150.000</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>43.150.000</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	93.472	86.923
	Andre tilgodehavender	14.033	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>68.824</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>107.505</u>	<u>155.747</u>
5	Likvide beholdninger	<u>315.052</u>	<u>18.506.001</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>422.557</u></b>	<b><u>61.811.748</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>422.557</u></b>	<b><u>61.811.748</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2015	2014
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	80.000	80.000
7 Overført resultat	-61.571.875	-53.709.080
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-61.491.875</b>	<b>-53.629.080</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til pengeinstitutter	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	0
Kortfristet del af langfristet gæld	60.932.221	105.418.267
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.489	540.219
Anden gæld	977.722	583.939
Periodeafgrænsningsposter	0	8.898.403
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	61.914.432	115.440.828
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>61.914.432</b>	<b>115.440.828</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>422.557</b>	<b>61.811.748</b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Ophør af drift

Da selskabet nu har afviklet alle dets ejendomme og anpartskapitalen er tabt, er det ledelsens forventning at selskabet i regnskabsåret 2016 vil træde i frivillig likvidation. Regnskabspraksis er tilpasset hertil.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, pengeinstitutter	5.113	28.494
Renter, tilknyttede virksomheder	5.186	1.061
	<u><b>10.299</b></u>	<u><b>29.555</b></u>

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	<u>2.403.846</u>	<u>4.315.344</u>
	<u><b>2.403.846</b></u>	<u><b>4.315.344</b></u>

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Omsætningsejendomme</b>		
Omsætningsejendomme, anskaffelsessum primo	73.070.043	95.510.012
Omsætningsejendomme, årets tilgang	8.092	713.031
Omsætningsejendomme, årets afgang (salg)	-73.078.135	-23.153.000
Omsætningsejendomme, nedskrivning primo	-29.920.043	-20.960.012
Omsætningsejendomme, årets regulering	29.920.043	-8.960.031
	<u><b>0</b></u>	<u><b>43.150.000</b></u>

### 5. Likvide beholdninger

Af selskabets likvide beholdninger pr. 31. december 2015 på t.kr. 315, er t.kr. 314 bundet på deponeringskonti.

### 6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u><b>80.000</b></u>	<u><b>80.000</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-53.709.080	-37.784.062
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-7.862.795</u>	<u>-15.925.018</u>
	<b><u>-61.571.875</u></b>	<b><u>-53.709.080</u></b>
<b>8. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	60.932.221	105.418.267
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-60.932.221</u>	<u>-105.418.267</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Skodsborg Strandvej 225 ApS har afviget erklæring omkring negativ pledge overfor selskabets bankforbindelse.

## 10. Eventualposter

### Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 13.545.670 kr., der består af skattemæssige underskud fra drift og salg af lejligheder. Skatteaktivet er ikke indregnet i årsrapporten, da ledelsen ikke forventer at kunne udnytte dette.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsgruppen Danmark A/S, CVR-nr. 28119399 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.