

## Strandgade 108 ApS

Baunegårdsvej 4, kl.

2820 Gentofte

CVR-nr. 34472688

## Årsrapport for 2015

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21-9-2016

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

Strandgade 108 ApS

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	13

Strandgade 108 ApS

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Strandgade 108 ApS

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31-5-2016

Direktion

  
René Fedzepe  
Direktør

Bestyrelse

  
Marc Blazer  
Formand

  
Henrik Skriver

  
Michael Lowenstein

  
Morten Skovfoged Tinggaard

Strandgade 108 ApS

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Strandgade 108 ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Strandgade 108 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 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, 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.

### 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 31-5-2016  
Revisionsfirmaet Albrechtsen  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR.nr. 77926410

John Jensen  
Statsautoriseret revisor

Strandgade 108 ApS

## Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Strandgade 108 ApS Baunegårdsvej 4, kl. 2820 Gentofte
CVR-nr.	34472688
Stiftelsesdato	11. april 2012
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Marc Blazer, Formand Michael Lowenstein Morten Skovfoged Tinggaard Henrik Skriver
Direktion	René Fedzepe, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Alle 4 2000 Frederiksberg

Strandgade 108 ApS

## Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består at foretage udlejning med fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 696.922, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 60.647.378, og en egenkapital på kr. 13.300.307.

Selskabet ejer en ejendom beliggende i København K. Ejendommen er udlejet til restauration og kontor.

Markedsværdien af ejendommen er baseret på indgået lejekontrakter, kreditvurdering fra realkreditinstitut samt et forsøgt skøn over markedsværdien. Der er endvidere et potentiale vedrørende istandsættelse af arealer som hidrører kontor.

Ejendommen er optaget til at afkastkrav på ca. 5,25%. Der vurderes ikke at være væsentlig risiko ved fastlæggelse af markedsværdien.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Strandgade 108 ApS

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		983.053	160.610
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	32.036.752
Dagsværdireguleringer af gæld		<u>-69.572</u>	<u>-62.862</u>
Driftsresultat		913.481	32.134.500
Finansielle omkostninger	1	<u>-687.642</u>	<u>-246.794</u>
Resultat før skat		225.839	31.887.706
Skat af årets resultat	2	<u>471.083</u>	<u>-7.484.240</u>
Årets resultat		<u>696.922</u>	<u>24.403.466</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	19.400.000
Overført resultat		<u>696.922</u>	<u>5.003.466</u>
		<u>696.922</u>	<u>24.403.466</u>

Strandgade 108 ApS

Balance 31. december 2015

	Note	31.12.2015 kr.	31.12.2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>55.090.859</u>	<u>54.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>55.090.859</u>	<u>54.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>55.090.859</u>	<u>54.000.000</u>
Tilgodehavender hos lejere, inkl. fællesregnskaber		243.835	93.475
Tilgodehavende selskabsskat		23.220	0
Andre tilgodehavender		156.747	46.788
Periodeafgrænsningsposter		<u>33.799</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>457.601</u>	<u>140.263</u>
Likvide beholdninger		<u>5.098.918</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>5.556.519</u>	<u>140.263</u>
Aktiver		<u>60.647.378</u>	<u>54.140.263</u>



Strandgade 108 ApS

Balance 31. december 2015

	Note	31.12.2015 kr.	31.12.2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		11.800.307	11.103.385
Udbytte for regnskabsåret		0	19.400.000
Egenkapital	4	<u>13.300.307</u>	<u>32.003.385</u>
Hensættelser til udskudt skat		7.243.464	7.714.547
Hensatte forpligtelser		<u>7.243.464</u>	<u>7.714.547</u>
Gæld til banker		26.900.000	6.187.897
Forudbetalt deposita og leje		545.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>27.445.000</u>	<u>6.187.897</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		500.000	346.600
Mellemregning med lejere, fællesregnskaber		127.463	145.738
Leverandører af varer og tjenesteydelser		320.852	1.107.970
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.595.292	5.894.126
Anden gæld		115.000	740.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>12.658.607</u>	<u>8.234.434</u>
Gældsforpligtelser		<u>40.103.607</u>	<u>14.422.331</u>
Passiver		<u>60.647.378</u>	<u>54.140.263</u>
Eventualforpligtelser	6		
Skkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Strandgade 108 ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Strandgade 108 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Strandgade 108 ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved fra lejeindtægter indregnes i omsætningen vedrørende de periode de vedrører. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter ejendomskatter, ejendomsforsikring, vedligeholdelsesarbejder mv.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende

Strandgade 108 ApS

## Anvendt regnskabspraksis

regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Noter

	2015	2014
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	378.782	137.832
Andre finansielle omkostninger	308.860	108.962
	<u>687.642</u>	<u>246.794</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	-267.863
Årets regulering af udskudt skat	-471.083	7.752.103
	<u>-471.083</u>	<u>7.484.240</u>
	31.12.2015	31.12.2014
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	20.942.248	20.389.548
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.090.859	552.700
	<u>22.033.107</u>	<u>20.942.248</u>
Kostpris ultimo		
Opskrivninger primo	33.057.752	21.000
Årets opskrivninger	0	33.036.752
	<u>33.057.752</u>	<u>33.057.752</u>
Opskrivninger ultimo		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>55.090.859</u>	<u>54.000.000</u>

Strandgade 108 ApS

## Noter

Selskabet ejer en ejendom beliggende i København K. Ejendommen er udlejet til restauration og kontor.

Markedsværdien af ejendommen er baseret på indgået lejekontrakter, kreditvurdering fra realkreditinstitut samt et forsøgt skøn over markedsværdien. Der er endvidere et potentiale vedrørende istandsættelse af arealer som hidrører kontor.

Ejendommen er optaget til at afkastkrav på ca. 5,25%. Der vurderes ikke at være væsentlig risiko ved fastlæggelse af markedsværdien.

## 4. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Egenkapital primo	1.500.000	11.103.385	19.400.000
Udbetalt udbytte fra sidste år	0	0	-19.400.000
Forslag til årets resultatdisponering	0	696.922	0
	<u>1.500.000</u>	<u>11.800.307</u>	<u>0</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 4 år.

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	26.900.000	500.000	23.650.000
Forudbetalt deposita og leje	<u>545.000</u>	<u>0</u>	<u>545.000</u>
	<u>27.445.000</u>	<u>500.000</u>	<u>24.195.000</u>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen, og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat af renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet 108 HoldCo ApS er administrationsselskab i sambeskatningen, med virkning fra 20. juni 2015.

## 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Det er overfor kreditinstitutter med en restgæld pr. 31/12-2015 udvisende tkr. 27.400 givet pant i fast ejendom med en bogført værdi pr. 31/12-2015 på tkr. 55.094.