

---

# ***K/S Strandlodsvej 48***

c/o Ejda Administration ApS, Kløvermarksvej 70,  
2300 København S

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 35 67 87 51

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 5 /4 2017

Kasper Fløe Svenningen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Noter, regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Strandlodsvej 48.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. april 2017

## Direktion

Lars Bigom

## Bestyrelse

Steen Hundevad Knudsen

Lars Bigom

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Strandlodsvej 48

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Strandlodsvej 48 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 5. april 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Claus Christensen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Strandlodsvej 48  
c/o Ejda Administration ApS  
Kløvermarksvej 70  
2300 København S

CVR-nr.: 35 67 87 51  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: København

### Bestyrelse

Steen Hundevad Knudsen  
Lars Bigom

### Direktion

Lars Bigom

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at drive udlejningsvirksomhed med ejendommen beliggende Strandlodsvej 48, 2300 København S.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 4.125.397, heraf værdireguleringer på DKK 1.255.983, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 17.823.820.

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

For 2017 forventes et resultat før værdireguleringer på niveau med 2016.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller og i sagens natur indgår heri ledelsesmæssige skøn.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>3.281.568</b>	<b>1.603.136</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.255.983	5.896.724
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>4.537.551</b>	<b>7.499.860</b>
Finansielle indtægter		0	7.051
Finansielle omkostninger		-412.154	-541.760
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.125.397</b>	<b>6.965.151</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>4.125.397</b>	<b>6.965.151</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Udlodning	1.500.000	900.000
Overført resultat	2.625.397	6.065.151
	<b>4.125.397</b>	<b>6.965.151</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		30.728.783	29.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>30.728.783</b>	<b>29.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>30.728.783</b>	<b>29.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		556.739	420.087
Andre tilgodehavender		325.258	178.454
Periodeafgrænsningsposter		0	34.364
<b>Tilgodehavender</b>		<b>881.997</b>	<b>632.905</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>386.584</b>	<b>1.489.500</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.268.581</b>	<b>2.122.405</b>
<b>Aktiver</b>		<b>31.997.364</b>	<b>31.122.405</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Kapitalkonto		420.000	420.000
Overført resultat		17.403.820	14.778.422
<b>Egenkapital</b>		<b>17.823.820</b>	<b>15.198.422</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.977.761	12.632.564
Deposita		1.031.605	912.068
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>13.009.366</b>	<b>13.544.632</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	3	654.803	641.869
Leverandører af varer og tjenesteydelser		507.037	1.559.872
Anden gæld		2.338	177.610
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.164.178</b>	<b>2.379.351</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.173.544</b>	<b>15.923.983</b>
<b>Passiver</b>		<b>31.997.364</b>	<b>31.122.405</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Kapitalkonto</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
<b>2016</b>			
Egenkapital 1. januar	420.000	14.778.423	15.198.423
Udlodning	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat	0	4.125.397	4.125.397
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>420.000</b>	<b>17.403.820</b>	<b>17.823.820</b>
<b>2015</b>			
Egenkapital 1. januar	420.000	8.713.271	9.133.271
Udlodning	0	-900.000	-900.000
Årets resultat	0	6.965.151	6.965.151
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>420.000</b>	<b>14.778.422</b>	<b>15.198.422</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

K/S Strandlodsvej 48 har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

Investerings-  
ejendomme  

---

DKK

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Måling af investeringsejendomme			
	Salgsværdi	Afkastbaseret		I alt
		metode	Kostpris	
DKK	DKK	DKK	DKK	
Værdi	0	30.728.783	0	30.728.783
Heraf har ekstern valuar vurderet	0	0	0	0

## 3 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	9.223.918	9.933.116
Mellem 1 og 5 år	2.753.843	2.699.448
Langfristet del	11.977.761	12.632.564
Inden for 1 år	654.803	641.869
	<b>12.632.564</b>	<b>13.274.433</b>

# Noter til årsregnskabet

## 3 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.031.605	912.068
Langfristet del	1.031.605	912.068
Inden for 1 år	0	0
	<u><b>1.031.605</b></u>	<u><b>912.068</b></u>

## 4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitut, er der givet pant for 13.907.000 DKK i ejendom og installationer hvis værdi pr. 31. december 2016 udgør 30.728.783 DKK.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Strandlodsvej 48 for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven har selskabet ændret anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af gæld knyttet til selskabets investeringsejendomme. Hidtil har gæld knyttet til investeringsejendomme været målt til dagsværdi, hvor gælden nu måles til amortiseret kostpris. I forbindelse med ændringer i anvendt regnskabspraksis er sammenligningstal tilpasset. Ændringen i anvendt regnskabspraksis har ikke haft beløbsmæssige effekter.

Den anvendte regnskabspraksis er, bortset for ovenstående, uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

# Noter, regnskabspraksis

## Omkostninger

Omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, udlejning og vedligeholdelse samt selskabets administration mv.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten



## **Noter, regnskabspraksis**

"værdireguleringer af investeringsaktiver".

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen 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.

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 nominal værdi.