

---

# ***Strandgade 26 ApS***

Strandgade 26, 1., 1401 København K

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 36 08 71 10

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2017

Jacob Lee Ørnstrand  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Strandgade 26 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min 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 31. maj 2017

## Direktion

Jacob Lee Ørnstrand

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Strandgade 26 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Strandgade 26 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Aarhus, den 31. maj 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Østergaard  
statsautoriseret revisor

Dennis Nymann  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Strandgade 26 ApS  
Strandgade 26, 1.  
1401 København K

CVR-nr.: 36 08 71 10  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: København

**Direktion**

Jacob Lee Ørnstrand

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>536.880</b>	<b>729.336</b>
Finansielle omkostninger	3	-809.121	-1.787.497
<b>Resultat før skat</b>		<b>-272.241</b>	<b>-1.058.161</b>
Skat af årets resultat	4	-65.180	107.818
<b>Årets resultat</b>		<b>-337.421</b>	<b>-950.343</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-337.421	-950.343
		<b>-337.421</b>	<b>-950.343</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		31.847.980	31.499.492
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>31.847.980</b>	<b>31.499.492</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.847.980</b>	<b>31.499.492</b>
Selskabsskat		42.638	107.818
<b>Tilgodehavender</b>		<b>42.638</b>	<b>107.818</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>136.845</b>	<b>944.229</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>179.483</b>	<b>1.052.047</b>
<b>Aktiver</b>		<b>32.027.463</b>	<b>32.551.539</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-1.287.764	-950.343
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-1.237.764</b>	<b>-900.343</b>
Kreditinstitutter		22.230.000	22.230.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>22.230.000</b>	<b>22.230.000</b>
Deposita og forudbetalt leje		445.000	337.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.111	5.243
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.995.561	10.299.297
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		560.055	557.342
Anden gæld		22.500	22.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.035.227</b>	<b>11.221.882</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>33.265.227</b>	<b>33.451.882</b>
<b>Passiver</b>		<b>32.027.463</b>	<b>32.551.539</b>
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabets egenkapital er tabt. Det er ledelsens forventning at kapitalen vil blive reetableret ved egen indtjening.

Selskabets væsentligste kreditor med et tilgodehavende på TDKK 9.996 har tilkendegivet ikke, at ville kræve mellemværendet afregnet indenfor de næste 12 måneder, og regnskabet er som følge heraf aflagt under forudsætning af fortsat drift.

## 2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje fast ejendom, drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom, projektudvikling samt anden hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	196.264	551.443
Andre finansielle omkostninger	<u>612.857</u>	<u>1.236.054</u>
	<b><u>809.121</u></b>	<b><u>1.787.497</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-42.638	-107.818
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>107.818</u>	<u>0</u>
	<b><u>65.180</u></b>	<b><u>-107.818</u></b>
<b>5 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Kostpris 1. januar		31.499.492
Tilgang i årets løb		<u>348.488</u>
Kostpris 31. december		<b><u>31.847.980</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>31.847.980</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	-950.343	-900.343
Årets resultat	0	-337.421	-337.421
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>-1.287.764</b>	<b>-1.237.764</b>

Selskabskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

# Noter til årsregnskabet

## 7 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>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	22.230.000	22.230.000
Langfristet del	22.230.000	22.230.000
Inden for 1 år	0	0
	<u><b>22.230.000</b></u>	<u><b>22.230.000</b></u>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	31.847.980	31.449.492
Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2016.		

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Strandgade 26 ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har ændret anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af ejendommen Strandgade 26 fra kostpris fratrukket af- og nedskrivninger til dagsværdi. Ændringen har medført en forhøjelse af ordinært resultat i 2015 med DKK 125.998. Det har herudover påvirket virksomhedens anlægsaktiver med DKK 125.998 i 2015, og den samlede balancesum med DKK 125.998. Egenkapitalen ultimo 2015 er påvirket med DKK 125.998.

### 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

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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 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.