

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

**STRANDGADE 26 APS**

**Strandgade 26,1.**

**1401 København K**

**CVR-nr. 36 08 71 10**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den / 2018

---

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	9
Balance pr. 31. december 2017	10-11
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2017	12
Noter	13-15

**Selskab**

Strandgade 26 ApS  
Strandgade 26,1.  
1401 København K

CVR-nr. 36 08 71 10

3. regnskabsår

Hjemsted: København

**Direktion**

Jacob Lee Ørnstrand

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Mark Schneekloth Jensen, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

Strandgade 26 ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at eje fast ejendom, drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom, projektudvikling samt anden hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

**Den forventede udvikling**

Der forventes en positiv udvikling i næste regnskabsår.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for Strandgade 26 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.  
Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 14. juni 2018

#### I direktionen

---

Jacob Lee Ørnstrand  
Direktør

## Til den daglige ledelse i Strandgade 26 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Strandgade 26 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og not

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.

Søborg, den 14. juni 2018

**inforevision**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Mark Schneekloth Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne34154

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

**Bruttofortjeneste**

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "lokaleomkostninger" samt "eksterne omkostninger".

**Nettoomsætning**

Som indtægtskriterium anvendes produktionskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning reduceret med forudbetalinger, og med tillæg af igangværende arbejder målt til salgsværdi. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokale- og administrationsomkostninger.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortiserede renter af leasingforpligtelser, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Jacob Lee Ørnstrand Holding A/S som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.



## BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

## AKTIVER

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles på købstidspunktet til dagsværdi med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Investeringsejendomme optages til vurderet markedsværdi. Markedsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering, baseret på markedets afkastkrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand. Årets værdiregulering medtages i resultatopgørelsen som særlig post.

Som følge af at ejendomme er optaget til vurderede markedsværdier foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger på disse.

## PASSIVER

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
BRUTTOFORTJENESTE	744.237	536.880
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-829.527</u>	<u>-809.121</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLE POSTER	-85.290	-272.241
3 Nettoværdiregulering ejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR SKAT	-85.290	-272.241
2 Skat af årets resultat	<u>-182.638</u>	<u>-65.180</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-267.928</u></u>	<u><u>-337.421</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	<u>-267.928</u>	<u>-337.421</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-267.928</u></u>	<u><u>-337.421</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
3,7 Investeringsejendom	<u>32.256.692</u>	<u>31.847.980</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>32.256.692</u>	<u>31.847.980</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>32.256.692</u>	<u>31.847.980</u>
Tilgodehavende selskabsskat	18.764	42.638
Periodeafgrænsningsposter	<u>59.035</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>77.799</u>	<u>42.638</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>4.169.084</u>	<u>136.845</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>4.246.883</u>	<u>179.483</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>36.503.575</u></u>	<u><u>32.027.463</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den	0	0
Overført resultat	<u>3.317.526</u>	<u>-1.287.764</u>
EGENKAPITAL	<u>3.367.526</u>	<u>-1.237.764</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6.530.340	0
Gæld til kreditinstitutter	<u>22.230.000</u>	<u>22.230.000</u>
4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>28.760.340</u>	<u>22.230.000</u>
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	328.000	0
Deposita og forudbetalt leje	261.654	445.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	72.404	12.111
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.671.384	9.995.561
Anden gæld	<u>42.267</u>	<u>582.555</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>4.375.709</u>	<u>11.035.228</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>33.136.049</u>	<u>33.265.227</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>36.503.575</u></u>	<u><u>32.027.463</u></u>
5 Eventualaktiver		
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom-</u> <u>hedskapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2016	50.000	-950.343	-900.343
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-337.421</u>	<u>-337.421</u>
Egenkapital pr. 1/1 2017	50.000	-1.287.764	-1.237.764
Skattefrit tilskud	0	4.873.218	4.873.218
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-267.928</u>	<u>-267.928</u>
Egenkapital pr. 31/12 2017	<u>50.000</u>	<u>3.317.526</u>	<u>3.367.526</u>

1	Øvrige finansielle omkostninger	2017	2016
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	190.277	196.264
	Finansielle omkostninger i øvrigt	639.250	612.857
	I ALT	829.527	809.121

## 2 Selskabsskat og udskudt skat

	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse	2016
Skyldig pr. 1/1 2017	-42.638	0		
Regulering skat tidl. år	0		201.402	
Skat af årets resultat	-18.764	0	-18.764	65.180
Refusion, sambeskatning	42.638	0	0	
SKYLDIG PR. 31/12 2017	-18.764	0		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			182.638	65.180

### 3 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I ALT	31/12 2016
Kostpris pr. 1/1 2017	31.847.980	31.847.980	31.499.492
Tilgang i året	<u>408.712</u>	<u>408.712</u>	<u>348.488</u>
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2017</b>	<u>32.256.692</u>	<u>32.256.692</u>	<u>31.847.980</u>
Op-/nedskrivninger pr. 1/1 2017	0	0	0
Årets op-/nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>OP-/NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2017</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2017	0	0	0
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2017</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>REGN. VÆRDI PR. 31/12 2017</b>	<u><u>32.256.692</u></u>	<u><u>32.256.692</u></u>	<u><u>31.847.980</u></u>



4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.858.340	0
Kreditinstitutter	<u>22.230.000</u>	<u>22.230.000</u>
I ALT	<u>29.088.340</u>	<u>22.230.000</u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	328.000	0
Kreditinstitutter	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u>328.000</u>	<u>0</u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.218.340	0
Kreditinstitutter	<u>22.230.000</u>	<u>0</u>
I ALT	<u>27.448.340</u>	<u>0</u>

5 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på kr. 460.523.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Jacob Lee Ørnstrand Holding ApS . Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 7.000.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 32.256.692 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Realkreditpantebrev, nom. kr. 22.230.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 32.256.692 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jacob Nelson Lee Ørnstrand

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-417412079331

IP: 80.162.18.112

2018-06-16 18:20:34Z

NEM ID 

## Mark Schneekloth Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-047662421942

IP: 77.241.135.125

2018-06-16 18:25:28Z

NEM ID 

## Carsten Kultoft Lorentsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-839170311210

IP: 213.174.76.227

2018-06-18 07:16:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SOWSS-17UTH-KP8LI-5EUKF-T7PL6-5KX4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>