

Ejendomsselskabet Strandgade 15, Nexø ApS

c/o Advokat Per Lassen, Hammerensgade 6, 2., 1267 København

CVR-nr. 39 19 41 20

Årsrapport

22. december 2017 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2019.

Bolette Jeppesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 22. december 2017 - 31. december 2018 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 22. december 2017 - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Strandgade 15, Nexø ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. december 2017 - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. maj 2019

Direktion

Bolette Frydendal Jeppesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Strandgade 15, Nexø ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Strandgade 15, Nexø ApS for regnskabsåret 22. december 2017 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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.

København, den 7. maj 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Michael Beuchert

statsautoriseret revisor
mne32794

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Strandgade 15, Nexø ApS
c/o Advokat Per Lassen
Hammerensgade 6, 2.
1267 København

CVR-nr.: 39 19 41 20

Regnskabsår: 22. december - 31. december

Direktion

Bolette Frydendal Jeppesen

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -5.010 Det ordinære resultat efter skat udgør -60.681. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Strandgade 15, Nexø ApS er aflagt i overensstemmelse med års regnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

| <u>Note</u> | 22/12 2017 - 31/12 2018 <u>kr.</u> |
|---|--|
| Bruttotab | -5.010 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -55.671 |
| Resultat før skat | -60.681 |
| Skat af årets resultat | 0 |
| Årets resultat | -60.681 |
| Forslag til resultatdisponering: | |
| Disponeret fra overført resultat | -60.681 |
| Disponeret i alt | -60.681 |

Balance

| <u>Note</u> | | 31/12 2018 kr. |
|-------------|--------------------------------|-------------------------|
| | Aktiver | |
| | Anlægsaktiver | |
| 1 | Investeringsejendomme | 3.225.306 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>3.225.306</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>3.225.306</u> |
| | Omsætningsaktiver | |
| | Andre tilgodehavender | 11.023 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 903 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>11.926</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>11.926</u> |
| | Aktiver i alt | <u>3.237.232</u> |

Balance

| <u>Note</u> | 31/12 2018 kr. |
|---------------------------------------|-------------------|
| Passiver | |
| Egenkapital | |
| Virksomhedskapital | 50.000 |
| Overført resultat | -60.681 |
| Egenkapital i alt | -10.681 |
| Hensatte forpligtelser | |
| Andre hensatte forpligtelser | 6.408 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 6.408 |
| Gældsforpligtelser | |
| 2 Gæld til realkreditinstitutter | 2.880.070 |
| Deposita | 135.381 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 3.015.451 |
| Gæld til pengeinstitutter | 205.551 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 11.490 |
| Anden gæld | 9.013 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 226.054 |
| Gældsforpligtelser i alt | 3.241.505 |
| Passiver i alt | 3.237.232 |

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Egenkapital 22. december 2017 | 50.000 | 0 | 50.000 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -60.681 | -60.681 |
| | 50.000 | -60.681 | -10.681 |

Noter

| | |
|--|-----------------------------------|
| | 22/12 2017 - 31/12 2018 kr. |
| 1. Investeringsejendomme | |
| Kostpris 22. december 2017 | <u>3.225.306</u> |
| Kostpris 31. december 2018 | <u>3.225.306</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | <u>3.225.306</u> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

| | |
|--|-------------------------|
| 2. Gæld til realkreditinstitutter | |
| Nykredit, lånenr. 003 | 315.346 |
| Nykredit, lånenr. 005 | 1.589.068 |
| Nykredit lånenr. 006 | <u>975.656</u> |
| | <u>2.880.070</u> |

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.880.070 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 3.225.306 t.kr.