

# **Ejendomsselskabet Strandgade 15, Nexø ApS**

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

**CVR-nr. 39 19 41 20**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2020.

---

**Bolette Jeppesen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

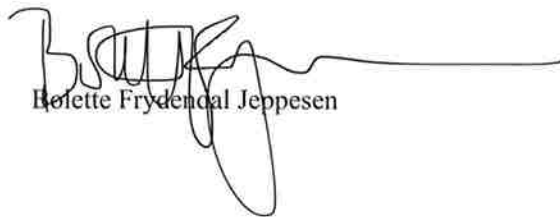
Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. maj 2020

**Direktion**



Hølette Frydenaal 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 1. januar - 31. december 2019 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 revisorerets Etiske 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 20. maj 2020

### Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

  
Michael Beuchert  
statsautoriseret revisor  
mnc32794

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

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

CVR-nr.: 39 19 41 20

Regnskabsår: 1. januar - 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**

Det ordinære resultat efter skat udgør -357 t.kr. mod -61 t.kr. sidste år. 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 årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### 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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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. Ejendomme 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

---

Investeringsjendomme 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi 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>	1/1 2019 - 31/12 2019 kr.	22/12 2017 - 31/12 2018 t.kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-306.935</b>	<b>-6</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-49.697	-55
<b>Resultat før skat</b>	<b>-356.632</b>	<b>-61</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-356.632</b>	<b>-61</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-356.632	-61
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-356.632</b>	<b>-61</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	3.106.270	3.225
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.106.270</u>	<u>3.225</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>3.106.270</b></u>	<u><b>3.225</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	112.474	11
Periodeafgrænsningsposter	25.394	1
Tilgodehavender i alt	<u>137.868</u>	<u>12</u>
Likvide beholdninger	<u>143.548</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>281.416</b></u>	<u><b>12</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>3.387.686</b></u>	<u><b>3.237</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2019	2018
Note	kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	-417.313	-61
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-367.313</b>	<b>-11</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Andre hensatte forpligtelser	9.648	6
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>9.648</b>	<b>6</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.532.183	2.880
Deposita	139.678	135
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.671.861	3.015
Gæld til pengeinstitutter	0	206
Modtagne forudbetalinger fra kunder	11.613	11
Anden gæld	1.061.877	10
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.073.490	227
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.745.351</b>	<b>3.242</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.387.686</b>	<b>3.237</b>

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitaloppgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	-60.681	-10.681
Årets overførte overskud eller underskud	0	-356.632	-356.632
	<b>50.000</b>	<b>-417.313</b>	<b>-367.313</b>

**Noter**

	1/1 2019 - 31/12 2019 kr.	22/12 2017 - 31/12 2018 t.kr.
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	3.225.306	3.225
Afgang i årets løb	-119.036	0
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>3.106.270</b>	<b>3.225</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>3.106.270</b>	<b>3.225</b>

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. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.532 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 3.106 t.kr.