


Strandterrasserne Køge K/S

Tuborg Havnevej 15, 3
2900 Hellerup
CVR-nr. 39 39 38 75

Årsrapport for perioden 8. marts til 31. december 2018

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2019



Tim Madsen

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 8. marts - 31. december 2018	7
Balance pr. 31. december 2018	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 8. marts - 31. december 2018 for Strandterrasserne Køge K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 8. marts - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 11. juni 2019

Direktion



Peter Haahr Thomsen
på vegne af Komplementarselskabet
Strandterrasserne Køge ApS



Michael Schumann
på vegne af Komplementarselskabet
Strandterrasserne Køge ApS



Christian Schjødt-Eriksen
på vegne af Komplementarselskabet
Strandterrasserne Køge ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Strandterrasserne Køge K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Strandterrasserne Køge K/S for regnskabsåret 8. marts - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 8. marts - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

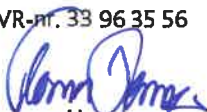
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 11. juni 2019

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Thomas Hennjann
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26740

Selskabsoplysninger

Selskabet

Strandterrasserne Køge K/S
Tuborg Havnevej 15, 3
2900 Hellerup

CVR-nr.: 39 39 38 75

Regnskabsperiode: 8. marts - 31. december 2018

Stiftet: 8. marts 2018

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Peter Haahr Thomsen, på vegne af Komplementarselskabet Strandterrasserne Køge ApS

Michael Schumann, på vegne af Komplementarselskabet Strandterrasserne Køge ApS

Christian Schjødt-Eriksen, på vegne af Komplementarselskabet Strandterrasserne Køge ApS

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udvikle og forvalte fast ejendom, direkte og indirekte, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 1.885.646, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 16.534.354.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 8. marts - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.
Bruttotab		-1.610
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	16.192.264
Nedskrivning af finansielle aktiver		-16.529.596
Finansielle indtægter	2	371.449
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.918.153</u>
Resultat før skat		-1.885.646
Skat af årets resultat		<u>0</u>
Årets resultat		<u>-1.885.646</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>-1.885.646</u>
		<u>-1.885.646</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.
Aktiver		
Materielle anlægsaktiver under udførelse	4	<u>105.680.678</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>105.680.678</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	<u>8.804.306</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>8.804.306</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>114.484.984</u>
Andre tilgodehavender		<u>2.634.848</u>
Tilgodehavender		<u>2.634.848</u>
Likvide beholdninger		<u>9.420.189</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>12.055.037</u>
Aktiver i alt		<u><u>126.540.021</u></u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		18.420.000
Overført resultat		-1.885.646
Egenkapital		<u>16.534.354</u>
Banker		23.717.934
Modtagne forudbetalinger fra kunder		100.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		78.045.042
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>101.862.976</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.142.691
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.142.691</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>110.005.667</u>
Passiver i alt		<u><u>126.540.021</u></u>

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 8. marts 2018	18.420.000	0	18.420.000
Årets resultat	0	-1.885.646	-1.885.646
Egenkapital 31. december 2018	18.420.000	-1.885.646	16.534.354

Noter

	<u>2018</u>
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Udbytte	kr. <u>16.192.264</u>
	<u>16.192.264</u>
2 Finansielle indtægter	
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>371.449</u>
	<u>371.449</u>
3 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.712.205
Andre finansielle omkostninger	<u>205.948</u>
	<u>1.918.153</u>
4 Materielle anlægsaktiver	
	<u>Materielle anlægsaktiver under udførelse</u>
	kr.
Tilgang i årets løb	<u>105.680.678</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>105.680.678</u>
	<u>105.680.678</u>

Noter

	<u>2018</u>
	kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 8. marts 2018	<u>25.333.902</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>25.333.902</u>
Årets nedskrivning	<u>-16.529.596</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>-16.529.596</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u><u>8.804.306</u></u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 8. marts 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Banker	0	23.717.934	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	100.000	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	78.045.042	0	78.045.042
	<u>0</u>	<u>101.862.976</u>	<u>0</u>	<u>78.045.042</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Strandterrasserne Køge K/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i DKK.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2018 er selskabets første regnskabsperiode.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste består af andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle indtægter omkostninger ved tilknyttede virksomheder, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver der omfatter materielle anlægsaktiver under udførelse og måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der foretages ikke afskrivning på materielle anlægsaktiver under udførelse.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.