

STAMARKIV

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Ejendomsselskabet Strandlodsvej 6-10

A/S

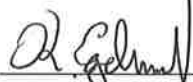
Strandlodsvej 6B, 2300 København S

CVR-nr. 83 61 67 17

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den /



Keld Egelund
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Strandlodsvej 6-10 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

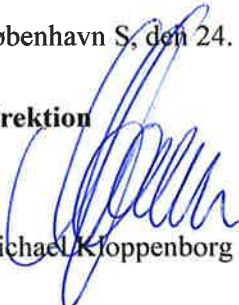
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 24. februar 2016

Direktion



Michael Kløppenborg Jessen

Bestyrelse



Keld Egelund



Jan Elving



Michael Kløppenborg Jessen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Ejendomsselskabet Strandlodsvej 6-10 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Strandlodsvej 6-10 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Den uafhængige revisors erklæringer**

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 24. februar 2016

Grant ThorntonStatsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36
Ole Skott
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Strandlodsvej 6-10 A/S Strandlodsvej 6B 2300 København S
	CVR-nr.: 83 61 67 17
	Stiftet: 10. februar 1978
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Keld Egelund Jan Elving Michael Kloppenborg Jessen
Direktion	Michael Kloppenborg Jessen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Bankforbindelse	Jyske Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendomme ved at opføre, erhverve, eje og drive fast ejendom og dermed forbundet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i året valgt at klassificere selskabets ejendom som investeringsejendom med opskrivning til dagsværdi, baseret på afkastbaserede beregninger. Den ændrede klassifikation medfører en ændring i anvendt regnskabspraksis, som er indregnet primo 2014 med effekt på egenkapitalen på 214 tkr. Skatteeffekten heraf er indregnet primo 2014 med 60 tkr., på udskudt skat. Anvendt afkastkrav primo 2014 er 5,85%.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 6.967 t.kr. mod 6.082 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.936 t.kr. mod 2.590 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der er i året foretaget en positiv nettoværdiregulering af selskabets ejendom på 1.201 tkr., før skat. Værdireguleringen er baseret på afkastbaserede beregninger med et afkastkrav på 6,5%.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter vedrørende ejendomme	6.966.768	6.081.874
Andre driftsindtægter	0	2.078.138
Andre eksterne omkostninger	-293.999	-177.340
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-2.435.839	-2.393.035
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.201.089	-148.723
Bruttoresultat	5.438.019	5.440.914
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.367.425	-416.283
Driftsresultat	4.070.594	5.024.631
Andre finansielle indtægter	797	797
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.588.278	-1.564.726
Resultat før skat	2.483.113	3.460.702
4 Skat af årets resultat	-547.274	-870.770
Årets resultat	1.935.839	2.589.932
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	600.000
Overføres til overført resultat	1.935.839	1.989.932
Disponeret i alt	1.935.839	2.589.932

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2015	2014
Anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.000.000	6.367.425
6 Investeringsejendomme	73.000.000	71.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	78.000.000	78.067.425
Anlægsaktiver i alt	78.000.000	78.067.425
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	795	22.554
Andre tilgodehavender	363.220	167.166
Tilgodehavender i alt	364.015	189.720
Likvide beholdninger	0	571.344
Omsætningsaktiver i alt	364.015	761.064
Aktiver i alt	78.364.015	78.828.489

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
Egenkapital			
7	Virksomhedskapital	501.000	501.000
8	Overført resultat	2.963.990	1.028.150
9	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	600.000
	Egenkapital i alt	<u>3.464.990</u>	<u>2.129.150</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	14.099.475	13.567.706
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>14.099.475</u>	<u>13.567.706</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	32.459.716	32.991.953
	Gæld til pengeinstitutter	5.945.888	0
	Gæld til associerede virksomheder	17.749.560	25.101.020
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>56.155.164</u>	<u>58.092.973</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.016.404	1.493.877
	Gæld til pengeinstitutter	101.927	0
	Gæld til associerede virksomheder	1.379.923	1.606.163
	Selskabsskat	15.505	0
	Anden gæld	2.130.627	1.938.620
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.644.386</u>	<u>5.038.660</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>60.799.550</u>	<u>63.131.633</u>
	Passiver i alt	<u>78.364.015</u>	<u>78.828.489</u>

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
12 Nærtstående parter



Noter

	2015	2014
1. Personaleomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte, og der er ikke udbetalt vederlag i regnskabsåret.		
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på indretning af lejede lokaler	416.283	416.283
Nedskrivning på indretning af lejede lokaler	951.142	0
	1.367.425	416.283
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.588.278	1.564.726
	1.588.278	1.564.726
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	15.505	0
Årets regulering af udskudt skat	531.769	870.770
	547.274	870.770
5. Indretning af lejede lokaler		
Kostpris 1. januar 2015	8.086.450	8.086.450
Kostpris 31. december 2015	8.086.450	8.086.450
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-1.719.025	-1.302.742
Årets af-/nedskrivninger	-1.367.425	-416.283
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	-3.086.450	-1.719.025
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	5.000.000	6.367.425

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	21.332.310	21.183.586
Tilgang i årets løb	98.911	926.585
Afgang i årets løb	0	-777.861
Kostpris 31. december 2015	<u>21.431.221</u>	<u>21.332.310</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	50.367.690	50.516.414
Årets regulering til dagsværdi	1.201.089	-148.724
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>51.568.779</u>	<u>50.367.690</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>73.000.000</u>	<u>71.700.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for eventuel indregnet tomgangsleje for en passende periode. Der er ingen tomme lejemål pr. statusdagen. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ledelsens vurdering af markedsniveau.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Anvendt afkast procent 6,5%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

7. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>501.000</u>	<u>501.000</u>
	<u>501.000</u>	<u>501.000</u>

Aktiekapitalen består af 501 aktier a 500 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Aktiekapitalens stykstørrelse er pr. 30. september 2015 ændret fra 1.000 til 500 og multipla heraf.

Derudover har der ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.



Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	1.028.151	-1.175.365
Korrektion som følge af ændret praksis	0	213.583
Årets overførte overskud eller underskud	1.935.839	1.989.932
	<u>2.963.990</u>	<u>1.028.150</u>

9. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	0	600.000
	<u>0</u>	<u>600.000</u>

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
10. Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.016.404	28.383.728	33.476.120	34.485.830
Gæld til pengeinstitutter	0	0	5.945.888	0
Lang gæld associerede virksomheder	579.923	13.374.672	18.329.483	25.762.309
	<u>1.596.327</u>	<u>41.758.400</u>	<u>57.751.491</u>	<u>60.248.139</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 33,5 mio.kr., og til sikkerhed for associerede virksomheder, 18,3 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 73 mio. kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 9.667 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Noter

12. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

M.J. Holding ApS, København S

Matke Holding ApS, Ringsted

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Strandlodsvej 6-10 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i året valgt at klassificere selskabets ejendom som investeringsejendom med opskrivning til dagsværdi, baseret på afkastbaserede beregninger. Den ændrede klassifikation medfører en ændring i anvendt regnskabspraksis, som er indregnet primo 2014 med effekt på egenkapitalen på 214 tkr. Skatteeffekten heraf er indregnet primo 2014 med 60 tkr., på udskudt skat. Anvendt afkastkrav primo 2014 er 5,85%.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder periodens huslejeindtægter fratrukket direkte omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Indretning af lejede lokaler	5-20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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”.

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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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.

Andre gældsforpligtelser måles til nominel værdi.