

Strandhuset/Ebbesen I/S

**Årsrapport for perioden
01.01.-31.12.2012**

Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling

den 22. maj 2013



dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indehavererklæring	1
Den uafhængige revisors erklæring	2-3
Selskabsoplysninger	4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse 01.01.-31.12.2012	7
Balance pr. 31.12.2012	8-9
Noter	10-11

Indehavererklæring

Indehaverne har dags dato aflagt årsrapporten for 01. januar – 31. december 2012 for **Strandhuset/Ebbesen I/S**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. maj 2013

Interessenter:



Strandhuset ApS



Martin Ebbesen A/S



Den uafhængige revisors erklæringer

Til interessenterne i Strandhuset/Ebbesen I/S

Vi har revideret årsregnskabet for Strandhuset/Ebbesen I/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, 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

(fortsat)

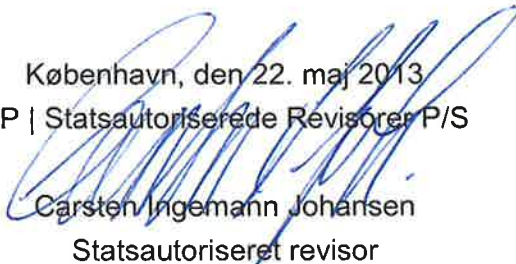
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 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 22. maj 2013
AP | Statsautoriserede Revisorer P/S



Carsten Ingemann Johansen
Statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabsnavn: Strandhuset/Ebbesen I/S
Hjemstedskommune: Gladsaxe
CVR nr. 32 77 76 00

Administration: Martin Ebbesen A/S
Aldershvilevej 147
2880 Bagsværd

Revisor: AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

Ejerforhold: Martin Ebbesen A/S, 50%
Strandhuset ApS, 50%

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Strandhuset/Ebbesen I/S er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelse i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, baseret på faktiske salgspriser i området.

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 amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at i møde forventet tab.

Skatter

Der afsættes ikke skatter, da interessentskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til pantebrevsrestgælden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2012

Note	Indtægter	2012	2011
	Huslejeindtægter	251.360	247.031
	Ejendomsomkostninger	-40.123	-76.628
	Resultat af ejendommenes drift før og finansiering	211.237	170.403
	Administrationsomkostninger	-16.325	-6.250
1	Værdireguleringer af ejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før finansiering	194.912	164.153
	Finansielle omkostninger	<u>-94.770</u>	<u>-112.683</u>
	Resultat	<u>100.142</u>	<u>51.470</u>
	fordeles således:		
	Strandhuset ApS	50.071	25.735
	Martin Ebbesen A/S	<u>50.071</u>	<u>25.735</u>
		<u>100.142</u>	<u>51.470</u>



Balance pr. 31. december 2012

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	Materielle anlægsaktiver		
1	Investeringsejendomme	7.200.000	7.200.000
	Anlægsaktiver i alt	7.200.000	7.200.000
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	Likvide beholdninger	21.002	15.320
	Omsætningsaktiver i alt	21.002	15.320
	Aktiver i alt	7.221.002	7.215.320



Balance pr. 31. december 2012

Note	Passiver	2012	2011
	<u>Egenkapital</u>		
2	Kapitalkonti	<u>4.575.846</u>	<u>4.575.704</u>
	Egenkapital i alt	<u>4.575.846</u>	<u>4.575.704</u>
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
3	Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.501.000</u>	<u>2.501.000</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.501.000</u>	<u>2.501.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld tilknyttede virksomheder	18.750	12.500
	Anden gæld	125.406	126.116
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>144.156</u>	<u>138.616</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.645.156</u>	<u>2.639.616</u>
	Passiver i alt	<u>7.221.002</u>	<u>7.215.320</u>
4	Sikkerhedsstillelser		



Noter

1. Investeringsejendomme

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anskaffelsessum pr. 01.01.2012	7.279.220	7.279.220
Tilgang/afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31.12.2012	<u>7.279.220</u>	<u>7.279.220</u>
Opskrivning pr. 01.01.2012	0	0
Opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlede opskrivninger pr. 31.12.2012	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.01.2012	79.220	79.220
Afgang	0	0
Årets af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlede af- og nedskrivninger pr. 31.12.2012	<u>79.220</u>	<u>79.220</u>
Bogført værdi pr. 31.12.2012	<u><u>7.200.000</u></u>	<u><u>7.200.000</u></u>

Ejendomsværdi pr. 01.10.2012 kr. 4.650.000.

Ejerpantebrev nom. kr. 1.939.000 i behold.

Noter

2. Kapitalkonti

<u>Ejerandel</u>	<u>Saldo pr. 01.01.2012</u>	<u>Udlodning</u>	<u>Andel resultat</u>	<u>Saldo pr. 31.12.2012</u>
Strandhuset ApS	2.287.852	-50.000	50.071	2.287.923
Martin Ebbesen A/S	2.287.852	-50.000	50.071	2.287.923
	<u>4.575.704</u>	<u>-100.000</u>	<u>100.142</u>	<u>4.575.846</u>

3. Prioritetsgæld

Af den langfristede gæld forfalder t/kr. 2.401 efter mere end 5 år.

4. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på t/kr. 2.501 i selskabets investeringsejendom, med en bogført værdi på t/kr. 7.200.