

**Strandhuset/Ebbesen I/S**

**Årsrapport for perioden  
01.01.-31.12.2013**

**Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling**

**den 22. maj 2014**

---

**dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indehavererklæring	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2-3
Selskabsoplysninger	4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse 01.01.-31.12.2013	7
Balance pr. 31.12.2013	8-9
Noter	10-11

**Indehavererklæring**

Indehaverne har dags dato aflagt årsrapporten for 01. januar – 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2013.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. maj 2014

  
\_\_\_\_\_  
Strandhuset ApS

**Interessenter:**

  
\_\_\_\_\_  
Martin Ebbesen A/S

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### **Til interessenterne i Strandhuset/Ebbesen I/S**

Vi har revideret årsregnskabet for Strandhuset/Ebbesen I/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, 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.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

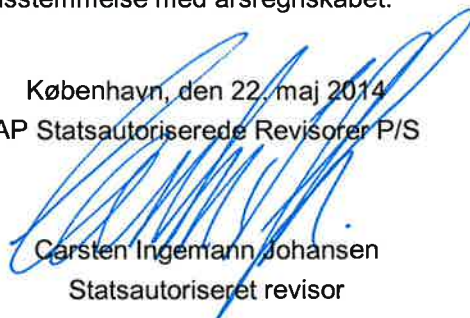
**Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

**(fortsat)**

**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 2014  
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 renteomkostninger. 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødekomme forventet tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger

#### **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 2013**

<b>Note</b>	<b>Indtægter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Huslejeindtægter	152.668	251.360
1	Realiseret tab ved salg af ejendom	-703.405	0
	Ejendomsomkostninger	-66.870	-40.123
	<b>Resultat af ejendommenes drift før og finansiering</b>	-617.607	211.237
	Administrationsomkostninger	-2.887	-16.325
	<b>Resultat før finansiering</b>	-620.494	194.912
	Andre finansielle omkostninger	-77.816	-94.770
	<b>Resultat</b>	<b>-698.310</b>	<b>100.142</b>
	fordeles således:		
	Strandhuset ApS	-349.155	50.071
	Martin Ebbesen A/S	-349.155	50.071
		<b>-698.310</b>	<b>100.142</b>

**Balance pr. 31. december 2013**

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<b><u>Anlægsaktiver</u></b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
2	Investeringsejendomme	0	7.200.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	0	7.200.000
	<b><u>Omsætningsaktiver</u></b>		
	<b>Likvide beholdninger</b>	0	21.002
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	0	21.002
	<b>Aktiver i alt</b>	0	7.221.002

**Balance pr. 31. december 2013**

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<b><u>Egenkapital</u></b>		
3	Kapitalkonti	0	4.575.846
	<b>Egenkapital i alt</b>	0	4.575.846
	<b><u>Gældsforpligtelser</u></b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	0	2.501.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	0	2.501.000
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld tilknyttede virksomheder	0	18.750
	Anden gæld	0	125.406
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	0	144.156
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	0	2.645.156
	<b>Passiver i alt</b>	0	7.221.002

**Noter**

**1. Realiseret tab ved salg af ejendom**

Matr. nr. 30 CP Virum By, Virum:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Realiseret tab	635.532	0
Kurstab ved indfrielse af lån	147.093	0
Tilbageført nedskrivning	-79.220	0
	<u>703.405</u>	<u>0</u>

**2. Investeringsejendomme**

Anskaffelsessum pr. 01.01.2013	7.279.220	7.279.220
Tilgang/afgang	-7.279.220	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.2013	<u>0</u>	<u>7.279.220</u>
Opskrivning pr. 01.01.2013	0	0
Opskrivning	0	0
Samlede opskrivninger pr. 31.12.2013	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.01.2013	79.220	79.220
Afgang	-79.220	0
Årets af- og nedskrivninger	0	0
Samlede af- og nedskrivninger pr. 31.12.2013	<u>0</u>	<u>79.220</u>
<b>Bogført værdi pr. 31.12.2013</b>	<u>0</u>	<u>7.200.000</u>

**Noter**

**3. Kapitalkonti**

	Saldo pr.		Andel	Saldo pr.
<u>Ejerandel</u>	<u>01.01.2013</u>	<u>Udlodning</u>	<u>resultat</u>	<u>31.12.2013</u>
<b>Strandhuset ApS</b>	2.287.923	-1.938.768	-349.155	0
<b>Martin Ebbesen A/S</b>	<u>2.287.923</u>	<u>-1.938.768</u>	<u>-349.155</u>	<u>0</u>
	<u>4.575.846</u>	<u>-3.877.536</u>	<u>-698.310</u>	<u>0</u>