



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68  
POSTBOKS 9015  
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

E-MAIL: CK@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

AFDELING:  
GERSONSVEJ 7  
2900 HELLERUP

TLF: 39 45 22 22

## Investeringselskabet Strandborg af 17/2/2011 ApS

Årsrapport for 2012  
(2. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2013

Helle Becker  
dirigent



Christensen Kjerulff er medlem af Nexia International  
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.



## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** Investeringsselskabet Strandborg af 17/2/2011 ApS  
Engvej 1 C  
2960 Rungsted Kyst

**CVR-nr.:** 33 50 05 21

**Stiftet:** 17. februar 2011

**Hjemsted:** Hørsholm

**Regnskabsår:** 1. januar 2012 - 31. december 2012

**Direktion** Helle Becker



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Investeringsselskabet af 17/2/2011 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 14. juni 2013

I direktionen:

Helle Becker



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Investeringselskabet Strandborg af 17/2/2011 ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringselskabet Strandborg af 17/2/2011 ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, omfattende 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at tage forbehold herfor henleder vi opmærksomheden på note 6 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med måling af selskabets kapitalandele.

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet i strid med årsregnskabsloven ikke har udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

### **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.

Hellerup, den 14. juni 2013

CHRISTENSEN KJÆRULFF  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Torben Laurentz Wiberg  
Statsautoriseret revisor

Nikolaj Kure Jensen  
Registreret revisor



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i andre selskaber samt anden hermed forbunden virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 46.359.

Egenkapitalen udgør kr. 120.109.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Der henvises endvidere til note 6

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Investeringsselskabet Strandborg af 17/2/2011 ApS for 1. januar 2012 - 31. december 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

### **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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

## **RESULTATOPGØRELSE**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Resultatandele i kapitalandele i associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheders netto-aktiver på salgstidspunktet inklusive ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse

Spec.	Note	2012	2011
BRUTTORESULTAT .....		<u>-7.500</u>	<u>-6.250</u>
Resultat af associerede virksomheder .....	1	<u>53.859</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		46.359	-6.250
Skat af årets resultat .....	2	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u><u>46.359</u></u>	<u><u>-6.250</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret .....		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ....		53.859	0
Overført resultat .....		<u>-7.500</u>	<u>-6.250</u>
Disponeret i alt .....		<u><u>46.359</u></u>	<u><u>-6.250</u></u>



## Balance

### AKTIVER

Spec.	Note	31/12-12	31/12-11
ANLÆGSAKTIVER:			
Finansielle anlægsaktiver:			
Kapitalandele i associerede virksomheder .....	1	<u>93.859</u>	<u>40.000</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt .....		<u>93.859</u>	<u>40.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		<u>93.859</u>	<u>40.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
2 Likvide beholdninger .....		<u>32.500</u>	<u>40.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>32.500</u>	<u>40.000</u>
AKTIVER I ALT .....		<u><u>126.359</u></u>	<u><u>80.000</u></u>



## Balance

### PASSIVER

Spec.	Note	31/12-12	31/12-11
EGENKAPITAL:			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....		53.859	0
Overført overskud .....		<u>-13.750</u>	<u>-6.250</u>
EGENKAPITAL I ALT .....	3	<u>120.109</u>	<u>73.750</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		<u>6.250</u>	<u>6.250</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>6.250</u>	<u>6.250</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		<u>6.250</u>	<u>6.250</u>
PASSIVER I ALT .....		<u>126.359</u>	<u>80.000</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv.....	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	5		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling.....	6		



## Noter

### 1 Kapitalandele i associerede virksomheder

	Ass. virksomhed
Kostpris 1. januar 2012 .....	40.000
Tilgang .....	0
Afgang .....	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2012.....	<u>40.000</u>
Værdiregulering 1. januar 2012.....	0
Resultat.....	-30.609
Udlodninger.....	0
Øvrige værdireguleringer.....	84.468
Tilbageførsel af værdireguleringer på afhændede kapitalandele.....	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2012.....	<u>53.859</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012.....	<u><u>93.859</u></u>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Årets Resultat	Egenkapital
K/S Blegdammen, Køge.....	Danmark	45%	-12.747.031	-15.462.896
Blegdammen 2007 ApS.....	Danmark	50%	10.340	179.276
K/S Sydhavnen I, Vordingborg.....	Danmark	50%	-7.488.246	-10.230.964
Sydhavnen I 2007 ApS.....	Danmark	50%	-176.300	-8.844
Torvebyen Management ApS.....	Danmark	50%	<u>-71.559</u>	<u>8.441</u>
I alt .....			<u><u>-20.472.796</u></u>	<u><u>-25.514.987</u></u>

### 2 Skat af årets resultat

	2012	2011
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år .....	0	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Skat af årets resultat i alt .....	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>



## Noter

<b>3 Egenkapital</b>	<b>01/01-12</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til årets resultatford.</b>	<b>31/12-12</b>
Anpartskapital.....	80.000	-	-	80.000
Nettoopskriv. efter den indre værdis metode ....	0	-	53.859	53.859
Overført resultat.....	-6.250	-	-7.500	-13.750
Henlagt udbytte .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt .....	<u>73.750</u>	<u>0</u>	<u>46.359</u>	<u>120.109</u>

  

	<b>31/12-12</b>	<b>31/12-11</b>
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Kapitalandele, 80.000 stk. á nominelt kr. 1,00 .....	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Der har i de foregående 2 år hverken været kapitalforhøjelse eller -nedsættelse.

### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv..

Selskabet har stillet pro rata kaution for K/S Blegdammen, Køge banklån trukket med kr. 223.508.845. Selskabet har stillet pro rata kaution for K/S Sydhavnen I, Vordingborg banklån trukket med kr. 20.214.006.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor kreditinstitutter er der givet pant i ejerandelene i K/S Blegdammen, Køge, Blegdammen 2007 ApS, K/S Sydhavnen I Vordingborg og i Sydhavnen I 2007 ApS.

### 6 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Vi henleder opmærksomheden på at der er usikkerhed forbundet ved måling af kapitalandele i Blegdammen 2007 ApS, da ejendomsprojektet i kommanditselskabet, som Blegdammen 2007 ApS er komplementar for er behæftet med usikkerhed.