



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

REGLUNDGÅDT ENKELTBEDRIFT

STATSAUT. Ø. SERIE
REVISORSKATTELSKAB

ØVR

4.10.13.41

SEKUL. KONGESTENDE AF
POSTENOVATION
HØRSHØJSTRÅDE 1

T.R.

27.11.13.45

KAN

27.11.13.46

K.MAR

27.11.13.47

VAL

27.11.13.48

Investeringselskabet Strandborg af 17.2.2011 ApS

CVR-nr. 33 50 05 21

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2014.

Dirigent



Årsrapport for selskabet Investeringselskabet Strandborg af 17.2.2011 ApS for regnskabsåret 2013. Revisorgruppen Danmark har gennemført en ordlydskontrol af årsrapporten og har bekræftet, at den er i overensstemmelse med de oplyste oplysninger.

Revisorgruppen Danmark



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Investeringselskabet Strandborg af 17.2.2011 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 24. juni 2014

Direktion


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 - 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.



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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henlede opmærksomheden til note 1 i regnskabet hvor usikkerheden forbundet med indregning og måling af selskabets hensatte forpligtelser er beskrevet.


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. juni 2014

CHRISTENSEN KJÆRULFF

statsautoriseret revisionsaktieselskab


Nikolaj Kure Jensen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

Investeringselskabet Strandborg af 17.2.2011 ApS
Engvej 1C
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 33 50 05 21

Stiftet: 17. februar 2011

Hjemsted: Hørsholm

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Helle Becker

Revision

CHRISTENSEN KJÆRULFF, statsautoriseret revisionsaktieselskab,
Store Kongensgade 68, 1264 København K

Associerede virksomheder

K/S Blegdammen, Køge, Danmark
Blegdammen 2007 ApS, Danmark
K/S Sydhavnen I, Vordingborg, Danmark
Sydhavnen I 2007 ApS, Danmark
Torvebyen Management ApS, Danmark



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at investere i andre selskaber samt anden hermed forbundet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Vi henleder opmærksomheden på at der er usikkerhed forbundet ved måling af hensatte forpligtelser, da ejendomsprojektet i K/S Blegdammen og K/S Sydhavnen er behæftet med usikkerhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2013	2012
Bruttofortjeneste	363.500	-7.500
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	-634.563	53.859
Resultat før skat	-271.063	46.359
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-271.063	46.359
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	104.637	53.859
Disponeret fra overført resultat	-375.700	-7.500
Disponeret i alt	-271.063	46.359



Balance 31. december

Aktiver		
Note	2013	2012
Anlægsaktiver		
2 Kapitalandele i associerede virksomheder	158.496	93.859
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>158.496</u>	<u>93.859</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>158.496</u>	<u>93.859</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	470.000	0
Andre tilgodehavender	800	0
Tilgodehavender i alt	<u>470.800</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>282.500</u>	<u>32.500</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>753.300</u>	<u>32.500</u>
Aktiver i alt	<u>911.796</u>	<u>126.359</u>



Balance 31. december

Passiver		
Note	2013	2012
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	80.000	80.000
4 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	158.496	53.859
5 Overført resultat	-389.450	-13.750
Egenkapital i alt	-150.954	120.109
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder	950.000	0
Hensatte forpligtelser i alt	950.000	0
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.750	6.250
Anden gæld	94.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	112.750	6.250
Gældsforpligtelser i alt	112.750	6.250
Passiver i alt	911.796	126.359
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		



Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Vi henleder opmærksomheden på at der er usikkerhed forbundet ved måling af hensatte forpligtelser, da ejendomsprojektet i K/S Blegdammen og K/S Sydhavnen er behæftet med usikkerhed.

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
2. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2013	40.000	40.000
Afgang i årets løb	-800	0
Kostpris 31. december 2013	<u>39.200</u>	<u>40.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2013	53.859	0
Årets resultat	154.360	-30.609
Udbytte	-250.000	0
Andre kapitalbevægelser	161.077	84.468
Opskrivninger 31. december 2013	<u>119.296</u>	<u>53.859</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>158.496</u>	<u>93.859</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Investeringsselskabet Stranborg af 17.2.2011 ApS
K/S Blegdammen, Køge	45 %	-34.638.879	-18.675.983	0
Blegdammen 2007 ApS	50 %	-10.783	-190.116	0
K/S Sydhavnen I, Vordingborg	50 %	-19.095.366	-8.864.402	0
Sydhavnen I 2007 ApS	50 %	-17.293	-8.449	0
Torvebyen Management ApS	49 %	323.461	315.021	158.496
		<u>-53.438.860</u>	<u>-27.423.929</u>	<u>158.496</u>



Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2013	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
4. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2013	53.859	0
Resultatandel	104.637	53.859
	<u>158.496</u>	<u>53.859</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2013	-13.750	-6.250
Årets overførte overskud eller underskud	-375.700	-7.500
	<u>-389.450</u>	<u>-13.750</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Som sikkerhed overfor kreditinstitutter er der givet pant i kapitalandele i K/S Blegdammen, Køge, Blegdammen 2007 ApS, K/S Sydhavnen I, Vordinborg og Sydhavnen I 2007 ApS.		



Noter

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet pro-rata kaution for K/S Blegdammen, Køge til banklån der pr. status er trukket med mio. kr. 260 og K/S Sydhavnen I, Vordingborg trukket med mio. kr. 21.

Den forholdsmæssige andel af den negative egenkapital i K/S Blegdammen og K/S Sydhavnen er ikke indregnet som en hensat forpligtelse, idet selskabet ikke har en retlig og faktisk forpligtelse til dækning af hele den negative egenkapital i K/S Blegdammen og K/S Sydhavnen. Endvidere er der usikkerhed forbundet med om den negative egenkapital i K/S Blegdammen og K/S Sydhavnen vil medføre træk på selskabets økonomiske ressourcer. Yderligere er det ikke muligt at foretage en pålidelig og beløbsmæssig måling af forpligtelsen – da denne i høj grad vil afhænge af den markedsmæssige udvikling samt fortsatte finansiering i K/S Blegdammen og K/S Sydhavnen.

Selskabet hæfter for den ej indbetalte stamkapital i K/S Blegdammen og K/S Sydhavnen, hvorfor disse er indregnet under hensættelser.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Investeringselskabet Strandborg af 17.2.2011 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

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



Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders 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 kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

Gældsforpligtelser

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