

## **Investeringselskabet Strandborg af 17.02.2011 ApS**

Årsrapport for 2014  
(4. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2015

Helle Becker  
dirigent

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet:** Investeringselskabet Strandborg af 17.02.2011 ApS  
Engvej 1C  
2960 Rungsted Kyst

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

**Stiftet:** 17. februar 2011

**Hjemsted:** Hørsholm

**Regnskabsår:** 1. januar 2014 - 31. december 2014

**Tegning af selskabet:** Selskabet tegnes af en direktør.

**Direktion** Helle Becker

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2014 - 31. december 2014 for Investeringselskabet Strandborg af 17.02.2011 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg 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 min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det er ledelsens opfattelse at betingelserne for fravalg af revision er opfyldt. Der indstilles derfor til generalforsamlingen at revisionen for det næste regnskabsår fravælges.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted, den 12. juni 2015

I direktionen:

Helle Becker

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Investeringselskabet Strandborg af 17.02.2011 ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringselskabet Strandborg af 17.02.2011 ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, 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 med forbehold.

Revisionen har givet anledning til forbehold.

#### Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Vi tager forbehold for selskabets opgørelse af den skattepligtige indkomst i forbindelse med salg af kapitalandele i K/S Blegdammen og K/S Sydhavnen, herunder den mulige indvirkning på skatten, da det ikke har været muligt at indhente tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis herfor.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### **Manglende konklusion**

På grund af betydeligheden af det forbehold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og enget revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

### **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.

Hellerup, den 12. juni 2015

AUGUSTA REVISION  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Nikolaj Kure Jensen  
Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

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.

Der er usikkerhed ved indregning og måling af en eventuel skat ved salg af anparter i K/S Blegdammen og K/S Sydhavnen grundet manglende på tilstrækkelig information.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 811.296.

Egenkapitalen udgør kr. 10.342.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Investeringselskabet Strandborg af 17.02.2011 ApS for 1. januar 2014 - 31. december 2014 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Resultatandele i kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders og 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.

### 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.

## 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 koncerntinterne 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 dattervirksomheders og associerede virksomheders nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

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

### 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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, dermed balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trin vist 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

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

## Resultatopgørelse

	Note	2014	2013
BRUTTORESULTAT .....		199.349	363.500
Personaleomkostninger.....		<u>-179.558</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		19.791	363.500
Resultat af associerede virksomheder .....	2	<u>791.505</u>	<u>-634.563</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		811.296	-271.063
Skat af årets resultat .....	3	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u><u>811.296</u></u>	<u><u>-271.063</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret .....		650.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ...		-197.695	104.637
Overført resultat .....		<u>358.991</u>	<u>-375.700</u>
Disponeret i alt .....		<u><u>811.296</u></u>	<u><u>-271.063</u></u>

**Balance****AKTIVER**

	Note	31/12-14	31/12-13
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>			
Finansielle anlægsaktiver:			
Kapitalandele i associerede virksomheder .....	2	<u>1</u>	<u>158.496</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt .....		<u>1</u>	<u>158.496</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>		<u>1</u>	<u>158.496</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser .....		0	470.000
Andre tilgodehavender .....		<u>2.930</u>	<u>800</u>
Tilgodehavender i alt .....		<u>2.930</u>	<u>470.800</u>
Likvide beholdninger .....		<u>48.449</u>	<u>282.500</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>		<u>51.379</u>	<u>753.300</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<u><u>51.380</u></u>	<u><u>911.796</u></u>

**Balance****PASSIVER**

	Note	31/12-14	31/12-13
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....		-39.199	158.496
Overført overskud .....		-30.459	-389.450
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>4</b>	<b>10.342</b>	<b>-150.954</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>			
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virk.....		0	950.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT .....</b>		<b>0</b>	<b>950.000</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>			
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		21.838	18.750
Anden gæld .....		19.200	94.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>41.038</b>	<b>112.750</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>		<b>41.038</b>	<b>112.750</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>51.380</b>	<b>911.796</b>
Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv.....	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	Ingen		
Personaleforhold .....	6		

## 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 og der er efter salget af ejerandelene kun begrænset adgang til informationer om ejendomsprojekterne og kommanditselskaberne.

Der er usikkerhed ved indregning og måling af en eventuel skat ved salg af anparter i K/S Blegdammen og K/S Sydhavnen grundet manglende på tilstrækkelig information.

### 2 Kapitalandele i associerede virksomheder

	Ass. virksomhed
Kostpris 1. januar 2014 .....	39.200
Tilgang .....	0
Afgang .....	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2014.....	<u>39.200</u>
Værdiregulering 1. januar 2014.....	119.296
Resultat.....	0
Udlodninger.....	0
Værdiregulering.....	<u>-158.495</u>
Værdireguleringer 31. december 2014.....	<u>-39.199</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2014.....	<u><u>1</u></u>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Årets resultat	Egenkapital
Torvebyen Management ApS *.....	Danmark	49%	315.021	323.461

\* senest aflagte årsrapport 2013

### 3 Skat af årets resultat

	2014	2013
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	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>4 Egenkapital</b>	<b>01/01-14</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til årets resultatford.</b>	<b>31/12-14</b>
Anpartskapital.....	80.000	-	-	80.000
Overkurs ved emission .....	0	-	0	0
Nettoopskriv. efter den indre værdis metode ....	158.496	-	-197.695	-39.199
Overført resultat.....	-389.450	-	358.991	-30.459
I alt .....	<u>-150.954</u>	<u>0</u>	<u>161.296</u>	<u>10.342</u>
			<b>31/12-14</b>	<b>31/12-13</b>
Selskabskapitalen er fordelt således:				
Kapitalandele, 80.000 stk. á nominelt kr. 1 .....			<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Der har i de foregående 3 år hverken været kapitalforhøjelse eller -nedsættelse.

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

Selskabet har stillet pro-rata kaution for K/S Blegdammen, Køge til banklån der pr. 31. december 2013 var trukket med mio. kr. 260 og K/S Sydhavnen I, Vordingborg trukket med mio. kr. 21. Selskabet har ikke information om hæftelsens størrelse pr. 31. december 2014.

<b>6 Personaleforhold</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Lønninger .....	179.200	0
Andre omkostninger til social sikring.....	<u>358</u>	<u>0</u>
Personale omkostninger i alt .....	<u>179.558</u>	<u>0</u>