

---

# *Strandøre 16 ApS*

## Årsrapport for 2014

---

CVR-nr. 33 50 68 21

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 3 /7 2015

Otto baron Reedtz-Thott  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Strandøre 16 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gavnø, den 3. juli 2015

## Direktion

Otto baron Reedtz-Thott

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Strandøre 16 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Strandøre 16 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 3. juli 2015

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Preben Majdahl Nielsen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Strandøre 16 ApS  
Gavnø 2  
4700 Næstved

CVR-nr.: 33 50 68 21  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Næstved

### Direktion

Otto baron Reedtz-Thott

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Toldbuen 1  
4700 Næstved

## **Beretning**

Årsrapporten for Strandøre 16 ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Der er foretaget ændring i regnskabspraksis i forhold til sidste år. Der henvises til regnskabspraksis for beskrivelse heraf.

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering, service og rådgivning samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på DKK 922.126, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på DKK 984.293.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Selskabet har i 2015 indgået aftale om overdragelse af selskabets ejendom. Overdragelsesprisen svarer omtrentligt til regnskabsført værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 DKK	2013 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.423.618</b>	<b>200.177</b>
Finansielle indtægter	1	22.104	20.136
Finansielle omkostninger	2	<u>-240.596</u>	<u>-209.535</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.205.126</b>	<b>10.778</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-283.000</u>	<u>-3.297</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>922.126</u></b>	<b><u>7.481</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	574.697	0
Overført resultat	<u>347.429</u>	<u>7.481</u>
	<b><u>922.126</u></b>	<b><u>7.481</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendomme		13.000.000	11.782.260
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>13.000.000</b>	<b>11.782.260</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.000.000</b>	<b>11.782.260</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		574.697	531.594
Udskudt skatteaktiv	6	0	4.000
Periodeafgrænsningsposter		7.729	20.089
<b>Tilgodehavender</b>		<b>582.426</b>	<b>555.683</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>582.426</b>	<b>555.683</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.582.426</b>	<b>12.337.943</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		329.596	-17.833
Foreslået udbytte for regnskabsåret		574.697	0
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>984.293</b>	<b>62.167</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	279.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>279.000</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.606.144	9.600.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>9.606.144</b>	<b>9.600.000</b>
Kreditinstitutter		2.462.763	2.442.654
Modtagne forudbetalinger fra kunder		34.257	32.777
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.491	2.308
Anden gæld		212.478	198.037
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.712.989</b>	<b>2.675.776</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.319.133</b>	<b>12.275.776</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.582.426</b>	<b>12.337.943</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

# Noter til årsrapporten

	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>22.104</u>	<u>20.136</u>
	<b><u>22.104</u></b>	<b><u>20.136</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>240.596</u>	<u>209.535</u>
	<b><u>240.596</u></b>	<b><u>209.535</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	283.000	3.700
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-403</u>
	<b><u>283.000</u></b>	<b><u>3.297</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		<u>11.782.260</u>
Kostpris 31. december		<u>11.782.260</u>
Årets værdireguleringer		<u>1.217.740</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>1.217.740</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>13.000.000</u></b>

# Noter til årsrapporten

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	-17.833	0	62.167
Årets resultat	0	347.429	574.697	922.126
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>329.596</b>	<b>574.697</b>	<b>984.293</b>

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## 6 Hensættelse til udskudt skat

	2014	2013
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	286.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	-1.000	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-6.000	-4.000
Overført til udskudt skatteaktiv	0	4.000
	<b>279.000</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	0	4.000
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>0</b>	<b>4.000</b>

# Noter til årsrapporten

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2014 DKK	2013 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	8.788.441	9.247.784
Mellem 1 og 5 år	817.703	352.216
Langfristet del	9.606.144	9.600.000
Inden for 1 år	0	0
	<b>9.606.144</b>	<b>9.600.000</b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	13.000.000	11.782.260
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 5.500, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	13.000.000	11.782.260
---	------------	------------

Ovennævnte er ligeledes stillet til sikkerhed for bankengagement i et koncernforbundet selskab.

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ApS Reethoga, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Strandøre 16 ApS for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2014 er aflagt i DKK.

## Ændring i regnskabspraksis

Der er foretaget ændring i regnskabspraksis i forhold til sidste år, idet selskabet har truffet beslutning om salg af ejendomsportefølje.

Selskabet indregner ejendomme som investeringsejendomme til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38. I overensstemmelse hermed er realkreditgæld reguleret til kursværdi på statusdagen. Tidligere har selskabet indregnet ejendomme som varebeholdninger målt til kostpris eller nettorealisationspris, hvis denne var lavere.

Ændringen har følgende indvirkning på regnskabet:

Bruttofortjeneste er forøget med DKK 1.211.596, skat af årets resultat er forøget med DKK 285.000, egenkapital er forøget med DKK 926.871, ejendomme er omplaceret fra varebeholdninger til investeringsejendomme og forøget med DKK 1.217.740 og gæld til realkreditinstitutter er forøget med DKK 6.144.

Ændringen i regnskabspraksis giver ikke anledning til beløbsmæssige ændringer i sammenligningstal og åbningsbalance, da den bogførte værdi af ejendommen i 2013 i det væsentlige svarede til dagsværdien på daværende tidspunkt. Ejendomme er omplaceret fra varebeholdninger til investeringsejendomme.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder kontorhold mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og renter.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.