

# **EJENDOMMEN STRANDVEJEN 660 ApS**

Årsrapport  
1. juli 2011 - 30. juni 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**05/12/2012**

---

**Ulrik Thon**  
Dirigent

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring .....	5
---	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

EJENDOMMEN STRANDVEJEN 660 ApS  
Strandvejen 660  
2930 Klampenborg

CVR-nr: 27128963

Regnskabsår: 01/07/2011 - 30/06/2012

**Revisor**

ONE REVISION ØST, STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
Roskildevej 37A  
2000 Frederiksberg

CVR-nr: 27674399

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for Ejendommen Strandvejen 660 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 resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 09/11/2012

## Direktion

Michael Reinhard

Ulrik Thon

# Den uafhængige revisors erklæring

Til anpartshaverne i EJENDOMMEN STRANDVEJEN 660 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMMEN STRANDVEJEN 660 ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, 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 handlinger 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.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysninger i regnskabets note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerheder omkring selskabets finansielle stilling og fremtidige drift. Det er ledelsens opfattelse, at der fortsat vil være tilstrækkelig likviditet til rådighed og årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning om selskabets fortsatte drift. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af forholdet og valg af regnskabspraksis.

Frederiksberg, 09/11/2012

Hans Grube  
statsautoriseret revisor  
One Revision Øst

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Strandvejen 660 ApS for perioden 1. juli 2011 - 30. juni 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets ejendom er klassificeret som investeringsejendom, ejendommen har tidligere været klassificeret som en handelsejendom.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne har ingen indflydelse på årets resultat i indeværende eller forrige regnskabsår, ligesom egenkapital primo er uændret i forhold til den aflagte årsrapport for sidste regnskabsår.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelse

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. 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.

Selskabet er sambeskattet med Reinhard & Thon A/S. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Balance

### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme indregnes til kostpris med tillæg af købsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Værdiregulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under nettoomsætning.

Indtægtsførte værdireguleringer overføres til reserve for investeringsaktiver under egenkapitalen.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendomme blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges kostprisen som forbedringer.

Dagsværdien fastsættes efter en individuel vurdering af hver enkelt ejendom i porteføljen og opgøres med udgangspunkt i sammenlignelige priser suppleret med afkastbaserede værdiansættelser.

Ved opgørelse af dagsværdien efter en afkastbaseret metode tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter, fratrukket forventede drifts-, administrations- og standardvedligeholdelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

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

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, opgøres udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes med 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Gæld der kan knyttes til investeringsejendommen måles efterfølgende til dagsværdi.

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

# Resultatopgørelse 1. jul 2011 - 30. jun 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-5.237.151</b>	<b>395.749</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-5.237.151</b>	<b>395.749</b>
Andre finansielle indtægter .....	<b>1</b>	0	960
Øvrige finansielle omkostninger .....	<b>2</b>	-736.802	-349.103
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-5.973.953</b>	<b>47.606</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....		<b>-5.973.953</b>	<b>47.606</b>
Skat af årets resultat .....	<b>3</b>	95.645	-11.939
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-5.878.308</b>	<b>35.667</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-5.878.308	35.667
<b>I alt</b> .....		<b>-5.878.308</b>	<b>35.667</b>

# Balance 30. juni 2012

## Aktiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Investeringsejendomme .....		42.000.000	41.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>42.000.000</b>	<b>41.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		632	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>632</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>42.000.632</b>	<b>41.000.000</b>
Udskudte skatteaktiver .....		95.013	0
Andre tilgodehavender .....		0	104.749
Periodeafgrænsningsposter .....		27.930	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>122.943</b>	<b>104.749</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>122.943</b>	<b>104.749</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>42.123.575</b>	<b>41.104.749</b>

# Balance 30. juni 2012

## Passiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....		125.000	125.000
Overført resultat .....		-5.808.724	69.584
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>-5.683.724</b>	<b>194.584</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		20.000.000	20.000.000
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve .....		24.565.019	0
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		0	11.939
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>44.565.019</b>	<b>20.011.939</b>
Gæld til banker .....		109.847	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.851.234	1.265.710
Anden gæld .....		281.199	19.632.516
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.242.280</b>	<b>20.898.226</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>47.807.299</b>	<b>40.910.165</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>42.123.575</b>	<b>41.104.749</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Renteindtægter i øvrigt	0	960
	<u>0</u>	<u>960</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	144.070	25.572
Renteomkostninger i øvrigt	592.655	323.381
Rentetillæg selskabsskat	77	150
	<u>736.802</u>	<u>349.103</u>

## 3. Skat af årets resultat

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Skat af årets resultat	-632	11.939
Regulering udskudt skat	-95.013	0
	<u>-95.645</u>	<u>11.939</u>

## 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	<u>47.591.300</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>47.591.300</u></b>
Værdireguleringer primo	6.591.300
Årets værdireguleringer	-1.000.000
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b><u>5.591.300</u></b>

Regnskabsmæssig værdi ultimo 42.000.000

## 5. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	69.584	194.584
Årets resultat	0	-5.878.308	-5.878.308
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>-5.808.724</b>	<b>-5.683.724</b>

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	20.000.000	0	20.000.000
Gældsbreve	24.565.019	0	24.565.019
	<b>44.565.019</b>	<b>0</b>	<b>44.565.019</b>

## 7. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

### Selskabets formål:

Selskabets aktiviteter er at drive virksomhed med drift og handel med fast ejendom.

### Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Der er usikkerhed forbundet med selskabets fremtidige drift.

Budgetterne for de kommende regnskabsår udviser positive driftsresultater, under forudsætning af, at de igangsatte tiltag vedrørende uudlejede lejemål bliver gennemført.

Det er derudover en forudsætning for den fremtidige drift, at selskabets finansielle forbindelser fortsat stiller tilstrækkelig likviditet til rådighed for selskabet.

## 8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark t.kr. 20.000 er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 20.000, der giver pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2012 udgør t.kr. 42.000.

Endvidere har selskabet udstedt ejerpantebrev på nom. t.kr. 1.700, der giver pant i ovenstående investeringsejendom, hvilket står til sikkerhed for selskabets engagement med Jyske Bank.

**Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden**

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring. Årsrapporten er modtaget den 13. dec 2012.