

# **EJENDOMMEN STRANDVEJEN 660 ApS**

Årsrapport  
1. juli 2012 - 30. juni 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**20/12/2013**

---

**Ulrik Thon**  
Dirigent

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	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: 01/07/2012 - 30/06/2013

**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 2012 - 30. juni 2013 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 20/12/2013

## Direktion

Michael Reinhard

Ulrik Thon

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendommen Strandvejen 660 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Strandvejen 660 ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for selskabet. 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 for 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 vurderingen 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 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.

Uden at tage forbehold skal vi henhold til, at selskabet har tabt sin kapital. Vi henviser til ledelsens beskrivelse af forholdet i note 1, hvori ledelsen har redegjort for kapitaltabet og stillet forslag til reetablering af kapitalen i selskabet. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af forholdet og valg af regnskabspraksis.

Frederiksberg, 20/12/2013

Hans Grube  
statsautoriseret revisor  
ONE REVISION ØST, STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver.

Den anvendte regnskabspraksis er 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

### Lejeindtægter

Som indtægtskriterium anvendes faktureringsprincippet.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift m.v.

### 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 skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**Balance****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

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

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.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**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 skatemæssig 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 skatemæssigt 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.

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

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# Resultatopgørelse 1. jul 2012 - 30. jun 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-3.711.679</b>	<b>-5.237.151</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-674.538	-736.802
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-4.386.217</b>	<b>-5.973.953</b>
Skat af årets resultat .....	2	-29.778	95.645
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-4.415.995</b>	<b>-5.878.308</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-4.415.995	-5.878.308
<b>I alt</b> .....		<b>-4.415.995</b>	<b>-5.878.308</b>

# Balance 30. juni 2013

## Aktiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Investeringsejendomme .....		37.500.000	42.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>37.500.000</b>	<b>42.000.000</b>
Andre tilgodehavender .....		0	632
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>632</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>37.500.000</b>	<b>42.000.632</b>
Udskudte skatteaktiver .....		65.235	95.013
Tilgodehavende skat .....		632	0
Periodeafgrænsningsposter .....		2.159	27.930
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>68.026</b>	<b>122.943</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>68.026</b>	<b>122.943</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>37.568.026</b>	<b>42.123.575</b>

# Balance 30. juni 2013

## Passiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		-10.224.719	-5.808.724
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>-10.099.719</b>	<b>-5.683.724</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		20.000.000	20.000.000
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve .....		24.228.659	24.565.019
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>44.228.659</b>	<b>44.565.019</b>
Gæld til banker .....		63.899	109.847
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.857.163	2.839.295
Skyldig selskabsskat .....		0	11.939
Anden gæld .....		26.908	46.599
Periodeafgrænsningsposter .....		17.601	0
Deposita .....		473.515	234.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.439.086</b>	<b>3.242.280</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>47.667.745</b>	<b>47.807.299</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>37.568.026</b>	<b>42.123.575</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	117.664	144.070
Renteomkostninger i øvrigt	556.874	592.732
	<u>674.538</u>	<u>736.802</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Skat af årets resultat	0	-632
Regulering udskudt skat	29.778	-95.013
	<u>29.778</u>	<u>-95.645</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Anskaffelsessum 1/7 2012	47.591.300
Tilgang i årets løb	0
<b>Anskaffelsessum 30/6 2013</b>	<b><u>47.591.300</u></b>
Værdireguleringer 1/7 2012	-5.591.300
Årets værdireguleringer	-4.500.000
<b>Værdireguleringer 30/6 2013</b>	<b><u>-10.091.300</u></b>
<b>Bogført værdi 30/6 2013</b>	<b><u>37.500.000</u></b>

## 4. Egenkapital i alt

Anpartskapital	Overført resultat	I alt
kr.	kr.	kr.

1/7 2012	125.000	-5.808.724	-5.683.724
Forslag til årets resultatfordeling	0	-4.415.995	-4.415.995
<b>30/6 2013</b>	<b>125.000</b>	<b>-10.224.719</b>	<b>-10.099.719</b>

## 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>1/7 2012</b>	<b>30/6 2013</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Gæld i alt</b>	<b>første år</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gældsbreve	24.565.019	24.228.659	0	24.228.659
Prioritetsgæld	20.000.000	20.000.000	0	20.000.000
	<b>44.565.019</b>	<b>44.228.659</b>	<b>0</b>	<b>44.228.659</b>

## 6. 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 samt omkostningsbesparelser bliver gennemført, derudover er det en forudsætning at selskabets finansielle forbindelser fortsat stiller tilstrækkelig likviditet til rådighed for selskabet.

Selskabets finansielle forbindelser har tilkendegivet, at de vil stille den fornødne likviditet til rådighed for selskabet for det kommende regnskabsår.

Som følge heraf er regnskabet aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Selskabet har tabt sin kapital. Det er ledelsens forventning, at kapitalen vil blive reetableret via egen drift og eventuel kapitaltilførsel.

## 7. Oplysning om eventualforpligtelser

### Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

## 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 2013 udgør t.kr. 37.500.

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.