

Gammel Strandvej 229B ApS

CVR-nr. 33 88 00 14

Årsrapport for 2011/12

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 24/06 2013

Anne Louise Haack Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2. september 2011 - 31. december 2012 for Gammel Strandvej 229B ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. september 2011 - 31. december 2012.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2012/13 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. juni 2013

Direktion

Flemming Kragh Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Gammel Strandvej 229B ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Gammel Strandvej 229B ApS for regnskabsåret 2. september 2011 - 31. december 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 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.

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

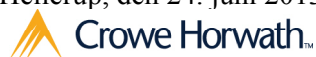
Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på, at selskabet har tabt hele sin selskabskapital pr. 31. december 2012, hvorfor selskabet er omfattet af selskabslovens § 119. Der henvises til årsregnskabet note 1 for ledelsens forslag til reetablering af selskabskapitalen.

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 24. juni 2013



Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Gammel Strandvej 229B ApS
c/o Advokat Flemming Kragh Hansen (LETT)
Rådhuspladsen 4
1550 København V

CVR-nr.: 33 88 00 14
Regnskabsår: 2. september - 31. december
Stiftet: 2. september 2011
Hjemsted: København

Direktion

Flemming Kragh Hansen

Revision

Crowe Horwath
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Strandvejen 58
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2011/12 udviser et underskud på kr. 271.372, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på kr. 191.372.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Kapitalberedskabet

Selskabskapitalen forventes reetableret via egen fremtidig drift eventuelt kombineret med yderligere kapitalindskud.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gammel Strandvej 229B ApS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttofortjeneste omfatter periodens lejeindtægter fra boliglejemål med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægterne omfatter periodens lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger til, administration og vedligeholdelse.

Finansielle poster

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris med tillæg af omkostninger ved erhvervelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for tilsvarende ejendomskategori inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontraktens uopsigelighedsperiode, de eksisterende lejeres bonitet, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgettet for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andelen af varme- og fællesomkostninger som pålignes investeringsejendommen divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles i henhold til Årsregnskabslovens § 38 til dagsværdi. Eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for realkreditlån og tilsvarende børsnoterede finansielle forpligtelser opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til den værdi som forpligtelserne skønnes at kunne blive indfriet til på balancedagen.

Resultatopgørelse

2. september 2011 - 31. december 2012

	<u>Note</u>	<u>2011/12</u> kr.
Bruttotab		-243.875
Værdireguleringer af investeringsaktiver og gæld	2	<u>14.550</u>
Resultat før finansielle poster		-229.325
Finansielle indtægter		914
Finansielle omkostninger	3	<u>-128.419</u>
Resultat før skat		-356.830
Skat af årets resultat	4	<u>85.458</u>
Årets resultat		<u><u>-271.372</u></u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>-271.372</u>
		<u><u>-271.372</u></u>

Balance pr. 31. december 2012

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.
Investeringsjendomme		<u>8.328.150</u>
Aktiver der måles til dagsværdi	5	<u>8.328.150</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.328.150</u>
Udskudt skatteaktiv		<u>85.458</u>
Tilgodehavender		<u>85.458</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>85.458</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.413.608</u></u>

Balance pr. 31. december 2012

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.
Selskabskapital		80.000
Overført resultat		<u>-271.372</u>
Egenkapital	6	<u>-191.372</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.897.450</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>4.897.450</u>
Kreditinstitutter		2.446
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.690.084
Anden gæld		<u>15.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.707.530</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.604.980</u>
Passiver i alt		<u>8.413.608</u>
Kapitalberedskab	1	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

Noter til årsrapporten

1 Kapitalberedskab

Selskabskapitalen forventes reetableret via egen fremtidig drift eventuelt kombineret med yderligere kapitalindsud.

	<u>2011/12</u>
	kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver og gæld	
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>14.550</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<u>14.550</u>
	<u>14.550</u>
3 Finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	<u>128.419</u>
	<u>128.419</u>
4 Skat af årets resultat	
Regulering af udskudt skat	<u>-85.458</u>
	<u>-85.458</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 2. september 2011	0
Tilgang i årets løb	<u>8.328.150</u>
Kostpris 31. december 2012	<u>8.328.150</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u><u>8.328.150</u></u>

6 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 2. september 2011	80.000	0	80.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-271.372</u>	<u>-271.372</u>
Egenkapital 31. december 2012	<u><u>80.000</u></u>	<u><u>-271.372</u></u>	<u><u>-191.372</u></u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 2. september 2011</u>	<u>Langfristet gæld 31. december 2012</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>4.897.450</u>	<u>0</u>	<u>4.897.450</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>4.897.450</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>4.897.450</u></u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.897, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør t.kr. 8.328.