

Gammel Strandvej 229B ApS

CVR-nr. 33 88 00 14

Årsrapport for 2013

(2. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 06/06 2014

Flemming Kragh Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Gammel Strandvej 229B ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. juni 2014

Direktion

Flemming Kragh Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Gammel Strandvej 229B ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gammel Strandvej 229B ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

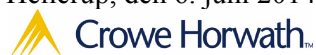
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 6. juni 2014



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: 1. januar - 31. december
Stiftet: 2. september 2011
Hjemsted: København

Direktion

Flemming Kragh Hansen

Revisor

Crowe Horwath
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på kr. 26.180, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på kr. 217.552.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Kapitalberedskabet

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

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 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Bruttofortjeneste

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 nominal 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.

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.

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%. Udskudt skat indregnes med 22%.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		21.675	-244
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		21.675	-244
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>15</u>
Resultat før finansielle poster		21.675	-229
Finansielle indtægter		0	1
Finansielle omkostninger	2	<u>-46.322</u>	<u>-128</u>
Resultat før skat		-24.647	-356
Skat af årets resultat	3	<u>-1.533</u>	<u>85</u>
Årets resultat		<u>-26.180</u>	<u>-271</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-26.180</u>	<u>-271</u>
		<u>-26.180</u>	<u>-271</u>

Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr
Aktiver			
Investeringsejendomme		8.328.150	8.328
Materielle anlægsaktiver	4	8.328.150	8.328
Anlægsaktiver i alt		8.328.150	8.328
Udskudt skatteaktiv		83.925	85
Tilgodehavender		83.925	85
Omsætningsaktiver i alt		83.925	85
Aktiver i alt		8.412.075	8.413

Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80
Overført resultat		<u>-297.552</u>	<u>-271</u>
Egenkapital	5	<u>-217.552</u>	<u>-191</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.897.450</u>	<u>4.897</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>4.897.450</u>	<u>4.897</u>
Kreditinstitutter		12.173	2
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.705.004	3.690
Anden gæld		<u>15.000</u>	<u>15</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.732.177</u>	<u>3.707</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.629.627</u>	<u>8.604</u>
Passiver i alt		<u>8.412.075</u>	<u>8.413</u>
Kapitalberedskabet	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

1 Kapitalberedskabet

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

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	46.322	128
	<u>46.322</u>	<u>128</u>

3 Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat

1.533	-85
<u>1.533</u>	<u>-85</u>

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2013	<u>8.328.150</u>
Kostpris 31. december 2013	<u>8.328.150</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>8.328.150</u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	80.000	-271.372	-191.372
Årets resultat	0	-26.180	-26.180
Egenkapital 31. december 2013	80.000	-297.552	-217.552

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2013	Gæld 31. december 2013	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.897.450	4.897.450	0	4.897.450
	4.897.450	4.897.450	0	4.897.450

7 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 2013 udgør t.kr. 8.328.