

Ejendomsselskabet Strandbjerg P/S

c/o DEAS A/S
Dirch Passers Alle 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 33264305

Årsrapport for 2014

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. april 2015

Anette Lonsdale
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 6 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter | 10 |

Ejendomsselskabet Strandbjerg P/S

Virksomhedsoplysninger

| | |
|--|---|
| Virksomheden | Ejendomsselskabet Strandbjerg P/S c/o DEAS A/S Dirch Passers Alle 76 2000 Frederiksberg |
| Telefon | 70302020 (administrator) |
| Telefax | 70302021 (administrator) |
| CVR-nr. | 33264305 |
| Regnskabsår | 1. januar 2014 - 31. december 2014 |
| Hjemstedskommune | Frederiksberg |
| Bestyrelse | Bjørn Berg , Formand Anette Lonsdale Torben Kjær Kristensen |
| Direktion | Anette Lonsdale |
| Aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalen eller 5% af stemmerne. | København Ejendomme Holding ApS c/o DnB Bank ASA Filial Danmark Arne Jacobsens Alle 15, 2300 København S |
| Revisor | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg |

Ejendomsselskabet Strandbjerg P/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 for Ejendomsselskabet Strandbjerg P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2014 - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. april 2015

Direktion

Anette Lonsdale

Bestyrelse

Bjørn Berg
Formand

Anette Lonsdale

Torben Kjær Kristensen

Ejendomsselskabet Strandbjerg P/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Strandbjerg P/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Strandbjerg P/S for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vores revisionspåtegning på årsregnskabet for 2013 indeholdt et forbehold for værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom, som efter vores opfattelse var værdiansat t.kr. 9.049 for højt. Vores revisionspåtegning på årsregnskabet for 2014 indeholder derfor også et forbehold for dette forholds indvirkning på resultatopgørelsen for 2014 samt for sammenligningstallene for regnskabsåret 2013.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, 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 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 30. april 2015

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

Ejendomsselskabet Strandbjerg P/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Strandbjerg P/S for 2014 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder ejendomsskatter, forsikringer, abonnementer, planlagt og løbende vedligeholdelse, ejendomspasning samt administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld

Værdiregulering af investeringsejendomme samt urealiserede kursgevinster og -tab på realkreditlån indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig. Skattepligten påhviler de enkelte investorer i partnerselskabet. Som følge heraf afsættes der ikke skat i regnskabet.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en kapitalisering af investeringsejendommens forventede fremtidige afkast.

Op- og nedskrivninger i forhold til ejendommens kostpris foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, baseret på en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

I posten periodeafgrænsningsposter under aktiverne, medtages afholdte udgifter som vedrører den efterfølgende regnskabsperiode.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indeholder bankindeståender.

Selskabsskat

Der afsættes ikke aktuel eller udskudt skat i balancen, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

Gældsforpligtelser

Forpligtelser såsom prioritetsgæld, der er forbundne med investeringsejendomme, måles til dagsværdi. Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Ejendomsselskabet Strandbjerg P/S

Resultatopgørelse 1. januar 2014 - 31. december 2014

| | | kr. | kr. |
|---|------|--------------------------|-------------------------|
| | Note | 2014 kr. | 2013 kr. |
| Lejeindtægter | | 5.131.895 | 4.821.584 |
| Driftsomkostninger | | <u>-2.438.193</u> | <u>-2.413.819</u> |
| Resultat før værdireguleringer | | 2.693.702 | 2.407.765 |
| Værdiregulering Investeringsejendomme og gæld | 1 | <u>-6.805.154</u> | <u>1.553.049</u> |
| Resultat før finansielle poster | | -4.111.452 | 3.960.814 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>-2.674.384</u> | <u>-2.634.899</u> |
| Årets resultat | | <u>-6.785.836</u> | <u>1.325.915</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>-6.785.836</u> | <u>1.325.915</u> |
| | | <u>-6.785.836</u> | <u>1.325.915</u> |

Ejendomsselskabet Strandbjerg P/S**Balance 31. december 2014**

| | | kr. | kr. |
|---------------------------------------|------|-------------------|--------------------|
| | Note | 2014 kr. | 2013 kr. |
| Aktiver | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 3 | 92.400.000 | 101.049.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 92.400.000 | 101.049.000 |
| Anlægsaktiver | | 92.400.000 | 101.049.000 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Lejertilgodehavender | | 22.967 | 66.803 |
| Andre tilgodehavender | | 14.495 | 16.421 |
| Tilgodehavender | | 37.462 | 83.224 |
| Likvide beholdninger | | 844.598 | 649.363 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 882.060 | 732.587 |
| Aktiver i alt | | 93.282.060 | 101.781.587 |

Ejendomsselskabet Strandbjerg P/S

Balance 31. december 2014

| | | kr. | kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| | Note | 2014 kr. | 2013 kr. |
| Passiver | | | |
| Egenkapital | | | |
| Aktiekapital | 4 | 501.000 | 501.000 |
| Overført resultat | | -11.389.486 | -4.603.650 |
| Egenkapital i alt | 5 | -10.888.486 | -4.102.650 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 80.418.256 | 82.262.102 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 21.549.071 | 21.549.071 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 6 | 101.967.327 | 103.811.173 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til "Deposita" | | 1.288.054 | 1.242.142 |
| Forudbetalt leje | | 574.100 | 414.048 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 273.463 | 373.463 |
| Anden gæld | | 67.602 | 43.411 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 2.203.219 | 2.073.064 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 104.170.546 | 105.884.237 |
| Passiver i alt | | 93.282.060 | 101.781.587 |
| Virksomhedens aktiviteter | 7 | | |
| Regnskabsmæssige skøn og estimater | 8 | | |
| Eventualforpligtelser | 9 | | |
| Oplysning om koncernregnskaber | 10 | | |

Ejendomsselskabet Strandbjerg P/S

Noter

| | kr. | kr. |
|--|--------------------|--------------------|
| | 2014 | 2013 |
| 1. Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld | | |
| Værdiregulering af ejendom | -8.649.000 | 0 |
| Værdiregulering af gæld | 1.843.846 | 1.553.049 |
| | -6.805.154 | 1.553.049 |
| 2. Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger, gæld tilknyttet virksomhed | -270.313 | -270.313 |
| Prioritetsrenter | -2.398.403 | -2.358.653 |
| Renteudgifter, andet | -5.668 | -5.933 |
| | -2.674.384 | -2.634.899 |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 101.051.471 | 101.051.471 |
| Kostpris ultimo | 101.051.471 | 101.051.471 |
| Dagsværdireguleringer primo | -2.471 | -2.471 |
| Årets værdireguleringer | -8.649.000 | 0 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | -8.651.471 | -2.471 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 92.400.000 | 101.049.000 |
| Afkast: | | |
| 2014, 5,0% | | |
| 2013, 3,75% | | |

Ejendomsselskabet Strandbjerg P/S

Noter

| | kr. | kr. |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| | 2014 | 2013 |
| 4. Selskabskapital | | |
| Aktiekapital pr. 31. december | 501.000 | 501.000 |
| | 501.000 | 501.000 |

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 4 år.

Selskabets kapitalgrundlag andrager kr. 501.000 fordelt i kommanditaktier á 1 kr. eller multipla heraf.

5. Egenkapital

| kr. | Pr. 1. januar 2014 | Forslag til årets resultat fordeling | Pr. 31. december 2014 |
|-------------------|-----------------------|--|-----------------------------|
| Selskabskapital | 501.000 | | 501.000 |
| Overført resultat | -4.603.650 | -6.785.836 | -11.389.486 |
| | -4.102.650 | -6.785.836 | -10.888.486 |

Ledelsen har konstateret, at selskabet har en negativ egenkapital. Ledelsen har sikret fortsat finansiering af virksomheden, som minimum til udgangen af 2015. Kapitalen forventes reetableret i forbindelse med løbende udvikling og deraf følgende værdiregulering af ejendommen frem mod senere afhændelse.

6. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 80.418.256 | 0 | 80.418.256 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 21.549.071 | 0 | 21.549.071 |
| | 101.967.327 | 0 | 101.967.327 |

7. Virksomhedens aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive investeringsejendom.

Noter

kr.

kr.

8. Regnskabsmæssige skøn og estimater

Selskabets ejendom indregnes i balancen til en skønnet markedsværdi baseret på en ekstern valuars vurdering af ejendommen ved udgangen af 2014. Den eksterne valuars vurdering er opgjort på grundlag af en Discounted-Cash-Flow (DCF) model, der indeholder skøn over fremtidige pengestrømme og aftastkrav. Ejendommens pengestrømme er skønnet og budgetteret på grundlag af selskabets eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger samt skøn over pengestrømme ved frasalg af lejligheder.

9. Panthæftelser og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter er der stillet sikkerhed i selskabets investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2014 på t.kr. 92.400.

Herudover er der stillet sikkerhed i investeringsejendom over for ejerforeningen for i alt t.kr. 1.505.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskylnerkaution over for tilknyttede virksomheders bankengagementer hos Nykredit Erhvervskredit A/S, hvorefter selskabet hæfter solidarisk for betaling af renter og gæld til tilknyttede virksomheders engagementer hos Nykredit Erhvervskredit A/S.

Dagsværdien af tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2014 tkr. 1.361.041.

10. Oplysning om koncernregnskaber

Med henvisning til årsregnskabslovens § 71 kan det oplyses at selskabets årsregnskab indgår i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab DNB ASA, Norge. Koncernregnskabet kan rekvireres hos DNB ASA Group Head Office, Dronning Eufemias gate 30, Bjørvika, Oslo, Norway.