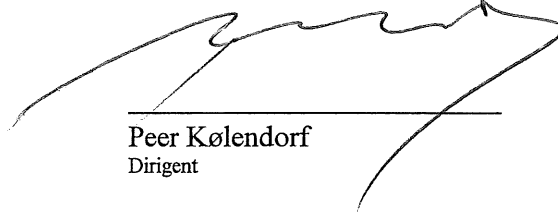


Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 17. april 2013.



---

Peer Kølendorf  
Dirigent

## **Ejendomsselskabet Strandvænget ApS**

CVR-nr. 33 36 56 16

### **Årsrapport**

**2012**



**B a a g ø e | S c h o u**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Ejendomsselskabet Strandvænget ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

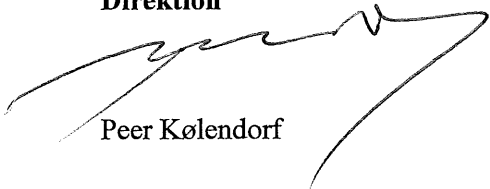
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Det er på generalforsamlingen den 31. maj 2012 vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2012 for opfyldt.

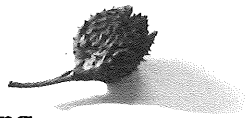
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 25. marts 2013

**Direktion**



Peer Kølendorf



## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Strandvænget ApS

Vi har efter aftale udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Strandvænget ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Selskabets ledelse har ansvaret for årsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

### Det udførte review

Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard om review af regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører reviewet med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til selskabets ledelse og medarbejdere samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke 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 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 25. marts 2013

**Baagø | Schou**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab

  
Henrik Høybye  
statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Strandvænget ApS  
c/o Comitel A/S  
Lyngbyvej 20, 3.  
2100 København Ø

CVR-nr.: 33 36 56 16  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Peer Kølendorf

### Revisor

Baagøe | Schou  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Martinsvej 7-9  
1926 Frederiksberg C

### Modervirksomhed

Comitel A/S



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Strandvænget ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Sammenligningstallene omfatter 18-måneders perioden 1. juli 2010 - 31. december 2011, der var selskabets første regnskabsår.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommene er indregnet til vurderet dagsværdi på balancedagen. Ændring i dagsværdien føres over resultatopgørelsen. Markedsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakters uopsigelighedsperiode, de eksisterende lejeres bonitet, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgetterne for det kommende år. Nettoforrentningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter og vedligeholdelsesomkostninger samt forsikring, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Selskabsskat 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Strandvænget ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for kildeskatter opstået inden for sambeskatningskredsen.



## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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 i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2012 - 31/12 2012 kr.	1/7 2010 - 31/12 2011 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>216.568</b>	<b>-52</b>
Andre finansielle indtægter	24.179	14
Andre finansielle omkostninger	-75.814	-193
<b>Resultat før skat</b>	<b>164.933</b>	<b>-231</b>
2 Skat af årets resultat	-41.242	65
<b>Årets resultat</b>	<b>123.691</b>	<b>-166</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	123.691	0
Disponeret fra overført resultat	0	-166
<b>Disponeret i alt</b>	<b>123.691</b>	<b>-166</b>

**Balance 31. december****Aktiver**

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 tkr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	7.589.456	7.589
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.589.456</u>	<u>7.589</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.589.456</u></b>	<b><u>7.589</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	704.313	605
Udskudt skatteaktiv	9.750	65
Tilgodehavender i alt	<u>714.063</u>	<u>670</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>714.063</u></b>	<b><u>670</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.303.519</u></b>	<b><u>8.259</u></b>



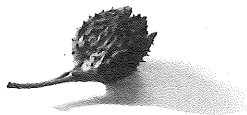
## Balance 31. december

### Passiver

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 tkr.
<b>Egenkapital</b>		
4 Selskabskapital	80.000	80
4 Overkurs ved stiftelse	0	5.299
4 Overført resultat	5.256.302	-166
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.336.302</b>	<b>5.213</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.806.467	2.889
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.806.467	2.889
Kortfristet del af langfristet gæld	80.750	76
Anden gæld	80.000	81
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	160.750	157
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.967.217</b>	<b>3.046</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.303.519</b>	<b>8.259</b>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter



## Noter

### 1. Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

	1/1 2012 - 31/12 2012 kr.	1/7 2010 - 31/12 2011 tkr.
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	54.921	-65
Regulering af tidligere års skat	-13.679	0
	<u>41.242</u>	<u>-65</u>

	31/12 2012 kr.	31/12 2011 tkr.
<b>3. Investeringsjendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2012	7.589.456	0
Tilgang i årets løb	0	7.589
<b>Kostpris 31. december 2012</b>	<u>7.589.456</u>	<u>7.589</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2012	0	0
Årets regulering til dagsværdi	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<u>7.589.456</u>	<u>7.589</u>

### 4. Egenkapital

	Selskabs- kapital kr.	Overkurs ved stiftelse kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2012	80.000	5.298.526	-165.915	5.212.611
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-5.298.526</u>	<u>5.422.217</u>	<u>123.691</u>
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<u>80.000</u>	<u>0</u>	<u>5.256.302</u>	<u>5.336.302</u>



## Noter

### 5. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2012 kr.	Gæld i alt 31/12 2011 tkr.
Gæld til realkreditinstitutter	80.750	2.427.880	2.887.217	2.965
	<u>80.750</u>	<u>2.427.880</u>	<u>2.887.217</u>	<u>2.965</u>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.887 tkr., er der givet pant i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 7.589 tkr.

### 7. Eventualposter

Der påhviler ikke selskabet eventualposter mv.