



**KPMG**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
Vestre Havnepromenade 1A  
Postboks 710  
9100 Aalborg

Telefon 73 23 30 00  
Telefax 72 29 30 30  
[www.kpmg.dk](http://www.kpmg.dk)

## **Gammel Strandvej ApS**

# Årsrapport 2012

CVR-nr. 29 60 09 96  
013467 12001 / CW

## **Indhold**

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Gammel Strandvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23. maj 2013  
Direktion:

---

Conny Merethe Lindholt

---

Henning Lindholt

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til kapitalejerne i Gammel Strandvej ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Gammel Strandvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet 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 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 selskabets 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 selskabets 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 23. maj 2013

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Niels David Nielsen  
statsaut. revisor

## **Selskabsoplysninger**

Gammel Strandvej ApS  
Gl. Strandvej 11  
9000 Aalborg

Telefon: 96 36 00 66  
CVR-nr.: 29 60 09 96  
Stiftet: 24. maj 2006  
Hjemstedskommune: Aalborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### **Aktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i investering, besiddelse og handel med fast ejendom, herunder drift af af ejendomsportefølje.

### **Direktion**

Conny Merethe Lindholt  
Henning Lindholt

### **Revision**

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestre Havnepromenade 1A  
9000 Aalborg

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 23. maj 2013 på selskabets adresse.  
Dirigent: Henning Lindholt

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gammel Strandvej ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger for ejendommene, herunder omkostninger til ejendomsskatter, vedligeholdelse og forsikringer m.v.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Regulering til dagsværdi, netto

Regulering til dagsværdi, netto, indeholder årets værdiregulering af investeringsejendomme samt årets regulering af prioritetsgæld til dagsværdi, herunder realiserede kursgevinster og tab på indfriet prioritetsgæld.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Selskabet afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med moderselskabet, som er administrationselskab for sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning her- til modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

Selskabets beholdning af investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelsen af dagsværdi pr. 31. december 2012 har selskabet foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver - bortset fra grunde - en begrænset levetid. Den værdiforringelse der finder sted, efterhånden som en investerings- ejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten "Regulering til dagsværdi, netto".

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

##### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkost- ninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

#### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle 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 de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser, som omfatter gæld til prioritetsgæld, kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgæld måles i efterfølgende perioder til statusdagens kursværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering til dagsværdi, netto".

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
<b>Bruttofortjeneste</b>		4.732.874	3.667.183
Personaleomkostninger		-401.567	-492.871
Regulering til dagsværdi, netto	1	490.413	1.610.769
<b>Resultat af primær drift</b>		4.821.720	4.785.081
Finansielle indtægter	2	0	816
Finansielle omkostninger	3	-2.044.450	-1.904.635
<b>Ordinært resultat før skat</b>		2.777.270	2.881.262
Skat af årets resultat	4	-694.297	-720.313
<b>Årets resultat</b>		<u>2.082.973</u>	<u>2.160.949</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.082.973</u>	<u>2.160.947</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2012	2011
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5		
Investeringsejendomme		97.025.195	95.055.195
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		97.025.195	95.055.195
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.926	54.435
		17.926	54.435
<b>AKTIVER I ALT</b>		97.043.121	95.109.630
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	6		
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		17.201.074	15.118.097
<b>Egenkapital i alt</b>		17.326.074	15.243.097
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udskudt skat		5.230.944	5.016.797
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7		
Gæld til realkreditinstitutter		63.389.342	62.471.662
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld		149.710	24.101
Kreditinstitutter		3.991.004	4.422.529
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	3.985
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.510.000	5.962.601
Sambeskatningsbidrag		480.150	40.828
Anden gæld		1.965.897	1.924.028
		11.096.761	12.378.072
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		74.486.103	74.849.734
<b>PASSIVER I ALT</b>		97.043.121	95.109.628
<b>Eventualforpligtelser m.v.</b>	8		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	9		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>1 Regulering til dagsværdi, netto</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.570.866	2.403.250
Værdiregulering af prioritetsgæld	<u>-1.080.453</u>	<u>-792.481</u>
	<u>490.413</u>	<u>1.610.769</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>816</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	253.223	252.165
Renteomkostninger, pengeinstitutter	191.885	177.352
Renteomkostninger, kreditinstitutter	1.599.342	1.471.832
Øvrige finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>3.286</u>
	<u>2.044.450</u>	<u>1.904.635</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	214.147	679.488
Skat af årets resultat	<u>480.150</u>	<u>40.825</u>
	<u>694.297</u>	<u>720.313</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings ejendomme
Kostpris 1. januar 2012	75.935.071
Årets tilgang	399.134
Kostpris 31. december 2012	76.334.205
Opskrivninger 1. januar 2012	19.120.124
Årets værdiregulering	1.570.866
Opskrivninger 31. december 2012	20.690.990
Ned- og afskrivninger 1. januar 2012	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<b>97.025.195</b>

Virksomheden værdiansætter investeringsejendomme ud fra ønsket om en langsigtet investering. På baggrund heraf har ledelsen valgt at anvende forrentningsprocenter på 4,8-5,0 %.

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsprocenten på selskabets investeringsejendomme i 2012 er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %:

tkr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25 %
Værdi af ejendomme	102.258	97.025	92.302
Egenkapital	21.251	17.326	13.783
Resultat før skat	8.010	2.777	-1.946

#### 6 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	125.000	15.118.097	15.243.097
Årets resultat	0	2.082.973	2.082.973
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<b>125.000</b>	<b>17.201.070</b>	<b>17.326.070</b>

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1. januar 2012	Gæld i alt 31. december 2012	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	62.495.763	63.539.052	149.710	60.917.002

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Eventualforpligtelser m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i sambeskatningskredsen. Som sambeskattet selskab hæfter selskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

#### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter på 63.539 tkr. er der tinglyst pantebreve i ejendommene Gl. Strandvej 11, Kastetvej 47-49, Fredericiagade 8 og Ryesgade 46/Kastetvej 51. Ejendommenes værdi er i årsregnskabet indregnet med 97.025 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Hobro er der stillet ejerpant på 1.000 tkr. i ejendommen Kastetvej 51. Pantet er tillige til sikkerhed for Sparekassen Hobro's mellemværende med søsterselskaberne Skovly Ejendomme A/S og Skovly Projekt A/S, samt ejer Lindholt Holding ApS og virksomhedsdeltagerne Conny og Henning Lindholt.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Hobro er der stillet ejerpant på 1.000 tkr. i ejendommen Kastetvej 47-49. Pantet er tillige til sikkerhed for Sparekassen Hobro's mellemværende med søsterselskaberne Skovly Ejendomme A/S, Skovly Projekt A/S og Peder Skram, Aalborg ApS, samt ejer Lindholt Holding ApS og virksomhedsdeltagerne Conny og Henning Lindholt.