



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestre Havnepromenade 1A
Postboks 710
9100 Aalborg

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Gammel Strandvej ApS

Årsrapport 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den _____ 13. marts _____ 20__14__

Conny Merethe Lindholt
dirigent

CVR-nr. 29 60 09 96
013467 / 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 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 13. marts 2014
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 2013. 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 revisionshandlingerne for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 13. marts 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Niels David Nielsen
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Gammel Strandvej ApS
Gammel 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

Direktion

Conny Merethe Lindholt
Henning Lindholt

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestre Havnepromenade 1A
9000 Aalborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 13. marts 2014 på selskabets adresse.

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gammel Strandvej ApS for 2013 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 administrationsselskab 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 2013 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	2013	2012
Bruttofortjeneste		4.768.428	4.732.874
Personaleomkostninger		-797.127	-401.567
Regulering til dagsværdi, netto	1	4.474.457	490.413
Resultat af primær drift		8.445.758	4.821.720
Finansielle omkostninger	2	-1.747.372	-2.044.450
Resultat før skat		6.698.386	2.777.270
Skat af årets resultat	3	-903.986	-694.297
Årets resultat		<u>5.794.400</u>	<u>2.082.973</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>5.794.400</u>	<u>2.082.973</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	4		
Investeringsejendomme		101.087.195	97.025.195
Anlægsaktiver i alt		101.087.195	97.025.195
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		88.257	17.926
Omsætningsaktiver i alt		88.257	17.926
AKTIVER I ALT		101.175.452	97.043.121
PASSIVER			
Egenkapital	5		
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		22.995.474	17.201.074
Egenkapital i alt		23.120.474	17.326.074
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		5.651.130	5.230.944
Hensatte forpligtelser i alt		5.651.130	5.230.944
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	6		
Gæld til realkreditinstitutter		62.793.511	63.389.342
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		169.504	149.710
Kreditinstitutter		3.997.375	3.991.004
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.880.000	4.510.000
Sambeskatningsbidrag		483.800	480.150
Anden gæld		2.079.658	1.965.897
		9.610.337	11.096.761
Gældsforpligtelser i alt		72.403.848	74.486.103
PASSIVER I ALT		101.175.452	97.043.121
Eventualforpligtelser m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1 Regulering til dagsværdi, netto		
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.062.000	1.570.866
Værdiregulering af prioritetsgæld	<u>412.457</u>	<u>-1.080.453</u>
	<u>4.474.457</u>	<u>490.413</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	160.794	253.223
Renteomkostninger, pengeinstitutter	177.712	191.885
Renteomkostninger, kreditinstitutter	<u>1.408.866</u>	<u>1.599.342</u>
	<u>1.747.372</u>	<u>2.044.450</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	1.190.795	214.147
Sambeskatningsbidrag	483.800	480.150
Regulering som følge af ændring i skatteprocent	<u>-770.609</u>	<u>0</u>
	<u>903.986</u>	<u>694.297</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2013	76.334.205
Opskrivninger 1. januar 2013	20.690.990
Årets tilgang	4.062.000
Opskrivninger 31. december 2013	24.752.990
Ned- og afskrivninger 1. januar 2013	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	101.087.195

Virksomheden værdiansætter investeringsejendomme ud fra ønsket om en langsigtet investering. På baggrund heraf har ledelsen valgt at anvende forrentningsprocenter på 4,75-5,0 %.

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsprocenten på selskabets investeringsejendomme i 2013 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	106.531	101.087	96.173
Egenkapital	27.203	23.120	19.435
Resultat før skat	12.142	6.698	1.784

5 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	125.000	17.201.074	17.326.074
Årets resultat	0	5.794.400	5.794.400
Egenkapital 31. december 2013	125.000	22.995.474	23.120.474

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1. januar 2013	Gæld i alt 31. december 2013	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	63.539.052	62.963.015	169.504	62.793.511	61.071.127

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter på 62.963 tkr. er der tinglyst pantebreve i ejendommene Gammel Strandvej 11, Kastetvej 47-49, Fredericiagade 8 og Ry-
esgade 46/Kastetvej 51. Ejendommenes værdi er i årsregnskabet indregnet med 101.087 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 Hobros mellemværende med søsterselskaberne Skovly Ejendomme A/S og Skovly Projekt A/S samt ejer Lindholt Holding ApS.

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 Hobros mellemværende med søsterselskaberne Skovly Ejendomme A/S, Skovly Projekt A/S, Bøgely Aalborg ApS og Lindholt Holding ApS.