

Gammel Strandvej ApS

Gammel Strandvej 11, 9000 Aalborg

CVR-nr. 29 60 09 96



Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 7. april 2015

Som dirigent:

.....
Henning Lindholt



Building a better
working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	3
Balance	4
Egenkapitalopgørelse	6
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	7
Virksomhedens væsentligste aktiviteter og oplysninger om selskabet	9
Personaleomkostninger	10
Finansielle omkostninger	10
Skat af årets resultat	10
Materielle anlægsaktiver	10
Langfristede gældsforpligtelser	11
Sikkerhedsstillelser	11
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	11

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Gammel Strandvej ApS.

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 - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 7. april 2015

Direktionen:

.....
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 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en 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 en 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 7. april 2015
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab

Niels David Nielsen
statsaut. revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttoresultat	4.796.003	4.768.428
3 Personaleomkostninger	-895.585	-797.127
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.477.196	4.062.000
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	<u>459.496</u>	<u>412.457</u>
Resultat af primær drift	5.837.110	8.445.758
4 Finansielle omkostninger	<u>-1.693.542</u>	<u>-1.747.372</u>
Resultat før skat	4.143.568	6.698.386
5 Skat af årets resultat	<u>-959.526</u>	<u>-903.986</u>
Årets resultat	<u>3.184.042</u>	<u>5.794.400</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>3.184.042</u>	<u>5.794.400</u>
	<u>3.184.042</u>	<u>5.794.400</u>

Balance pr. 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>102.721.195</u>	<u>101.087.195</u>
6 Materielle anlægsaktiver	<u>102.721.195</u>	<u>101.087.195</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>102.721.195</u>	<u>101.087.195</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>136.369</u>	<u>88.257</u>
Tilgodehavender	<u>136.369</u>	<u>88.257</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>136.369</u>	<u>88.257</u>
Aktiver i alt	<u>102.857.564</u>	<u>101.175.452</u>

Balance pr. 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>26.179.516</u>	<u>22.995.474</u>
Egenkapital i alt	<u>26.304.516</u>	<u>23.120.474</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>6.140.721</u>	<u>5.651.130</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.140.721</u>	<u>5.651.130</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>62.163.388</u>	<u>62.793.511</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser	<u>62.163.388</u>	<u>62.793.511</u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld		
Gæld til banker	170.302	169.504
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.000.945	3.997.375
Skyldig selskabsskat	1.447.680	2.880.000
Anden gæld	469.935	483.800
	<u>2.160.077</u>	<u>2.079.658</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>8.248.939</u>	<u>9.610.337</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>70.412.327</u>	<u>72.403.848</u>
Passiver i alt	<u>102.857.564</u>	<u>101.175.452</u>

Egenkapitaloppørelse

(kr.)	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2014	125.000	22.995.474	23.120.474
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>3.184.042</u>	<u>3.184.042</u>
Egenkapital pr. 31/12 2014	<u>125.000</u>	<u>26.179.516</u>	<u>26.304.516</u>

1. Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter. Denne måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

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

Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Råvarer og hjælpematerialer mv.

Dette omfatter driftsomkostninger for ejendommene, herunder omkostninger til ejendomsskatter, vedligeholdelse og forsikringer m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2014 har selskabets ledelse foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til prioritetsgæld, kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgæld måles i efterfølgende perioder til statusdagens kursværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering af gæld til dagsværdi".

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

2. Virksomhedens væsentligste aktiviteter og oplysninger om selskabet

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

Oplysninger om selskabet

Navn	Gammel Strandvej ApS
Adresse, postnr., by	Gammel Strandvej 11, 9000 Aalborg
CVR-nr.	29 60 09 96
Stiftet	29. september 2009
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	96 36 00 66
Direktion	Conny Merethe Lindholt Henning Lindholt
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, Postboks 710, 9100 Aalborg

6. Materielle anlægsaktiver - fortsat

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejningsejendomme. Investeringsaktiverne og de tilhørende forpligtelser indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38. Virksomheden værdiansætter investeringsejendomme ud fra ønsket om en langsigtet investering som udgangspunkt til forrentningsprocenter på 4,85-5,00 %. For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsprocenten på selskabets investeringsejendomme i 2014 er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/-0,25 %:

t.kr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25%
Værdi af ejendomme	108.220	102.721	97.754
Egenkapital	30.429	26.305	22.579
Resultat før skat	9.643	4.144	-823

7. Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser kan specificeres således:

	Forfalder mellem 1 og 5 år kr.	Forfalder ud over 5 år kr.	Langfristede gældsforplig- telser i alt pr. 31/12 2014 kr.	Kortfristet del af langfristet gæld kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>691.279</u>	<u>61.472.109</u>	<u>62.163.388</u>	<u>170.302</u>
	<u>691.279</u>	<u>61.472.109</u>	<u>62.163.388</u>	<u>170.302</u>

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut, 62.163 t.kr., er der tinglyst pantebreve i ejendomme. Ejendommenes værdi er i årsregnskabet indregnet med 102.721 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Jutlander Bank er der stillet ejerpant på 1.000 t.kr. i ejendommen beliggende Kastetvej 47-49, Aalborg. Pantet er tillige til sikkerhed for Jutlander Banks mellemværende med moderselskabet Lindholt Holding ApS, samt søsterselskaberne Skovly Projekt A/S, Bøgely Aalborg ApS og Skovly Ejendomme A/S.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Jutlander Bank er der stillet ejerpant på 1.000 t.kr. i ejendommen beliggende Kastetvej 51, Aalborg. Pantet er tillige til sikkerhed for Jutlander Banks mellemværende med moderselskabet Lindholt Holding ApS, samt søsterselskaberne Skovly Projekt A/S og Skovly Ejendomme A/S.

9. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Lindholt Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.