

Årsrapport 2015



Strandgade 7 A/S

CVR 25 84 50 72
c/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49, 1. th.
Postboks 2160
København K



Strandgade 7 A/S

Årsrapport for perioden
1. januar 2015 – 31. december 2015

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den / 2016

Henrik Gade Jepsen
Dirigent

Indhold

Selskabsoplysning	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning.....	5
Revisionspåtegninger	6
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance pr. 31. december.....	11
Noter	12

Selskabsoplysning

Strandgade 7 A/S
c/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49
1123 København K
Telefon 33 36 61 61

www.atp-ejendomme.dk
E-mail: atpe@atp-ejendomme.dk

CVR- nr 25 84 50 72
Hjemsted: København

Bestyrelse

Michael Nielsen (formand)
Per Lykke
Christian Hartmann

Direktion

Christian Hartmann

Revision

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr: 33 96 35 56

Ejerforhold

Strandgade 7 A/S er et 100% ejet datterselskab af ATP Ejendomme A/S, Gothersgade 49, 1123 København

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes d. 25. januar 2016 i Hillerød

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er alene at eje ejendommen Strandgade 7, 1401 København K. Den løbende administration varetages af moderselskabet, der i 2015 har modtaget et administrationshonorar på 146 t.kr. herfor.

Selskabet er et helejet datterselskab af ATP Ejendomme A/S, som er et helejet datterselskab af Arbejdsmarkedets Tillægspension, Hillerød.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2015 opnåede selskabet et resultat på -57.378 t.kr., heraf udgjorde værdiregulering af selskabets ejendom -100.110 t.kr. Den negative værdiregulering er foranlediget af, at ejendommens domicillejer har opsagt sit lejemål til fraflytning i december 2017.

Selskabets ejendom er pt. 100 % udlejet.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes et udbytte på 45 mio. kr.

Næste år forventer selskabet et resultat på 43 mio. kr. før værdiregulering.

Selskabet er ikke skattepligtigt, så længe det opfylder to betingelser. For det første, at selskabets ejer er pensionsafkastskattepligtig og for det andet, at 90 % af selskabets aktiver består af ejendomme. Betingelserne er opfyldt i 2015.

Begivenheder efter statusdagen

Der er ikke indtrådt begivenheder efter statusdagen af væsentlig betydning for regnskabsafslæggelsen

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Strandgade 7 A/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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

København, den 20. januar 2016

Direktion

Christian Hartmann

Bestyrelse

Michael Nielsen
formand

Per Lykke

Christian Hartmann

Revisionspåtegninger

Intern revisions erklæringer

Til kapitalejerne i Strandgade 7 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Strandgade 7 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i Arbejdsmarkedets Tillægspension, Arbejdsmarkedets Erhvervssikring og Lønmodtagernes Dyrtidsfond og efter internationale standarder om revision. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Revisionen er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision, og har omfattet vurdering af etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici. Ud fra væsentlighed og risiko har vi stikprøvevis efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet. Revisionen har endvidere omfattet vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Vi har deltaget i revisionen af de væsentlige og risikofyldte områder, og 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 de etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod selskabets rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici, fungerer tilfredsstillende.

Det er tillige vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 20. januar 2016

Peter Jochimsen
revisionschef

Revisionspåtegninger

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Strandgade 7 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Strandgade 7 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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, som 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.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 20. januar 2016

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Henrik Wellejus
statsautoriseret revisor

Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Strandgade 7 A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen.

Udgifter vedrørende lejemål

Udgifter vedrørende lejemål indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift og administration af ejendommen samt revisionshonorar.

Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter.

Skat

Selskabet er, under visse betingelser, fritaget for at betale selskabsskat. Betingelserne er, at selskabet skal være ejet af en pensionsafkastskattepligtig, og at mindst 90 % af selskabets aktiver skal bestå af fast ejendom. Betingelserne er opfyldt for 2015 og forventes opfyldt i fremtiden.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber. Ved opgørelse af ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af

ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til aptering og større vedligeholdelsesarbejder m.m. ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer.

Der er ikke foretaget vurdering af eksternt vurderingsmand på selskabets ejendomme. Til brug for værdiansættelserne indhenter Selskabet en eksternt vurdering af markedsleje samt afkastkrav. Disse segmenteres både på ejendommenes beliggenhed og kvalitetsniveau.

Reguleringer af investeringsejendommenes værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investeringsejendomme" i resultatopgørelsen.

Indtægtsførte værdireguleringer overføres til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Anden gæld, som omfatter deposita og andre skyldige omkostninger, måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter alene likvide beholdninger.

Resultatopgørelse

Note	2015 t.kr.	2014 t.kr.
	47.820	47.350
	(4.891)	(4.751)
1	<u>(100.110)</u>	<u>(46.461)</u>
	(57.181)	(3.862)
2	<u>(168)</u>	<u>(161)</u>
	(57.349)	(4.023)
3	<u>(29)</u>	<u>64</u>
	(57.378)	(3.959)
Årets resultat på -57.378 t.kr. foreslås disponeret således:		
	45.000	75.000
	<u>(102.378)</u>	<u>(78.959)</u>
I alt	<u>(57.378)</u>	<u>(3.959)</u>

Balance pr. 31. december

Note		2015 t.kr.	2014 t.kr.
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
1	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendom	382.549	481.929
	Materielle anlægsaktiver i alt	382.549	481.929
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	-	32
	Tilgodehavender i alt	-	32
	Likvide beholdninger	7.580	40.409
	Omsætningsaktiver i alt	7.580	40.441
	AKTIVER I ALT	390.129	522.370
	PASSIVER		
4	Egenkapital		
	Aktiekapital	28.000	28.000
	Overført overskud	316.940	419.318
	Foreslået udbytte	45.000	75.000
	Egenkapital i alt	389.940	522.318
	Kortfristet gæld		
	Anden gæld	189	52
	Kortfristet gæld i alt	189	52
	PASSIVER I ALT	390.129	522.370
5	Nærtstående parter		

Noter

	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
1 Materielle anlægsaktiver		
Investerings ejendom		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	564.310	564.310
Nyinvesteringer	730	-
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>565.040</u>	<u>564.310</u>
Nedskrivninger		
Nedskrivning pr. 1. januar	(82.381)	(35.920)
Årets nedskrivninger	(100.110)	(46.461)
	<u>(182.491)</u>	<u>(82.381)</u>
Værdiregulering pr. 31. december	<u>(182.491)</u>	<u>(82.381)</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>382.549</u>	<u>481.929</u>
<p>Investerings ejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,75 % pr. 31. december 2015 (5,75 % pr. 31. december 2014). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point, vil reducere dagsværdien med 20 mio. kr.</p>		
2 Administrationsomkostninger		
<p>Der har ikke været andre ansatte end direktionen og der er ikke udbetalt vederlag til direktionen og bestyrelsen</p>		
<p>I posten administrationsomkostninger indgår:</p>		
Administrationshonorar	(146)	(145)
Konsulenthonorar	(1)	(1)
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor Deloitte	(21)	(15)
I alt	<u>(168)</u>	<u>(161)</u>
3 Finansielle poster		
Renteindtægter	7	65
Renteomkostninger	(36)	(1)
Finansielle poster i alt	<u>(29)</u>	<u>64</u>

Noter

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
4 Egenkapital		
Selskabskapital pr. 1. januar	<u>28.000</u>	<u>28.000</u>
Selskabskapital pr. 31. december	<u>28.000</u>	<u>28.000</u>
Aktiekapitalen består af 2.800 aktier á 10 t.kr.		
Overført overskud		
Overført overskud pr. 1. januar	419.318	498.277
Overført af årets resultat	<u>(102.378)</u>	<u>(78.959)</u>
Overført overskud pr. 31. december	<u>316.940</u>	<u>419.318</u>
Foreslået udbytte	<u>45.000</u>	<u>75.000</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>389.940</u>	<u>522.318</u>

5 Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Eneaktionær er ATP Ejendomme A/S, der er et helejet datterselskab af Arbejdsmarkedets Tillægspension.

Transaktioner med nærtstående parter:

ATP Ejendomme A/S administrerer Strandgade 7 A/S.