

Strandvejsboligerne ApS

Axel Gruhns Vej 10T, st.th, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 13 87 51 70

Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. december 2019

Dirigent:

.....
Anette Kjærulff Nielsen





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Strandvejsboligerne ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 12. december 2019
Direktion:

.....
Orla Dambo

.....
Anette Kjærulff Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Strandvejsboligerne ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Strandvejsboligerne ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 12. december 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Klarskov Larsen
statsaut. revisor
mne32736

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Strandvejsboligerne ApS
Adresse, postnr., by	Axel Gruhns Vej 10T, st.th, 8270 Højbjerg
CVR-nr.	13 87 51 70
Stiftet	7. december 1989
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. oktober 2018 - 30. september 2019
Direktion	Orla Dambo Anette Kjærulff Nielsen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er at udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på 139.045 kr. mod et underskud på 115.860 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på 7.560.942 kr.

Selskabets hovedaktivitet med udleje af fast ejendom har været indstillet i regnskabsåret, idet selskabets investeringsejendomme er under ombygning til boliger med henblik på salg. På den baggrund anser ledelsen resultatet som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018/19	2017/18
	Bruttotab	-30.562	-40.544
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	215.081	-53.446
	Resultat før finansielle poster	184.519	-93.990
	Finansielle indtægter	59	0
	Finansielle omkostninger	-5.061	-53.160
	Resultat før skat	179.517	-147.150
	Skat af årets resultat	-40.472	31.290
	Årets resultat	<u>139.045</u>	<u>-115.860</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>139.045</u>	<u>-115.860</u>
		<u>139.045</u>	<u>-115.860</u>

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
2	Materielle anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	38.200.000	32.200.000
		<u>38.200.000</u>	<u>32.200.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>38.200.000</u>	<u>32.200.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.500.000	0
	Tilgodehavende selskabsskat	20.000	87.056
	Andre tilgodehavender	0	126.044
		<u>5.520.000</u>	<u>213.100</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1.480.841</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.520.000</u>	<u>1.693.941</u>
	AKTIVER I ALT	<u>43.720.000</u>	<u>33.893.941</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	168.000	168.000
	Overført resultat	7.392.942	7.253.897
	Egenkapital i alt	<u>7.560.942</u>	<u>7.421.897</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.262.600	1.057.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.262.600</u>	<u>1.057.000</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	9.027.165	2.629.809
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	97.769	143.902
	Gæld til tilknyttede virksomheder	25.771.524	22.641.333
		<u>34.896.458</u>	<u>25.415.044</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>34.896.458</u>	<u>25.415.044</u>
	PASSIVER I ALT	<u>43.720.000</u>	<u>33.893.941</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
5 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2017	237.000	7.300.757	7.537.757
Kapitalnedsættelse	-69.000	69.000	0
Overført via resultatdisponering	0	-115.860	-115.860
Egenkapital 1. oktober 2018	168.000	7.253.897	7.421.897
Overført via resultatdisponering	0	139.045	139.045
Egenkapital 30. september 2019	168.000	7.392.942	7.560.942

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Strandvejsboligerne ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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

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 administrationselskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

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 investeringsejendomme.

Desuden indregnes i kostprisen på egenopførte aktiver renteomkostninger i fremstillingsperioden på lån til finansiering af fremstillingen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

2 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2018	27.155.913
Tilgange	11.284.919
Afgange	-5.299.148
Kostpris 30. september 2019	33.141.684
Opskrivninger 1. oktober 2018	5.044.087
Årets værdireguleringer	14.229
Opskrivninger 30. september 2019	5.058.316
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	38.200.000

De i årets løb indregnede finansieringsomkostninger udgør t.kr. 853.

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note5.

3 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

En væsentlig forudsætning for opgørelse af dagsværdi er det gennemsnitlige afkastkrav. Investeringsejendommen er mellem uafhængige parter vurderet til 26 mio.kr. i forbindelse med overdragelse af anparterne i selskabet pr. 30.09.2017, hvor afkastkrav m.v. er gennemgået.

I regnskabsåret er værdien af investeringsejendomme i al væsentlighed tillagt de omkostninger der har været til ombygning af ejendommene, idet den fremtidige anvendelse ønskes ændret.

Den regnskabsmæssige værdi er således udtryk for ejendommens dagsværdi.

4 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Saldo primo	168.000	237.000	237.000	237.000	237.000
Kapitalnedsættelse	0	-69.000	0	0	0
	168.000	168.000	237.000	237.000	237.000

5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for bank og kreditforening, er der stillet pant nom. 29.000 t.kr. i virksomhedens investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 38.200 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Orla Dambo

Direktion

På vegne af: Strandvejsboligerne ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-270129286375

IP: 109.59.xxx.xxx

2019-12-13 12:48:59Z

NEM ID 

Anette Kjærulff Nielsen

Direktion

På vegne af: Strandvejsboligerne ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-909253440104

IP: 85.191.xxx.xxx

2019-12-13 13:54:22Z

NEM ID 

Morten Klarskov Larsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257778488

IP: 145.62.xxx.xxx

2019-12-13 14:47:52Z

NEM ID 

Anette Kjærulff Nielsen

Dirigent

På vegne af: Strandvejsboligerne ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-909253440104

IP: 85.191.xxx.xxx

2019-12-13 15:02:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2K58P-KIS08-3DE0A-MWMBE-J44UQ-TL6XC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>