

Strandvejsboligerne ApS

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

CVR-nr. 13 87 51 70

Årsrapport 2019/20

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. december 2020

Dirigent:

.....
Orla Dambo





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Strandvejsboligerne ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 23. december 2020
Direktion:

.....
Orla Dambo

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 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du 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 dig 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 dit 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, du 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 23. december 2020
EY 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 2019 - 30. september 2020
Direktion	Orla Dambo
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er udvikling og salg af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på 1.714.734 kr. mod et overskud på 139.045 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på 9.275.676 kr. Selskabets investeringsejendomme er under ombygning til boliger med henblik på salg. Årets resultat er positivt påvirket af en dagsværdiregulering på 4.105 t.kr. inklusive avance ved salg af ejendom. På denne baggrund anser ledelsen resultatet som tilfredsstillende.

Ved årsskiftet følger ombygningen og renoveringen i store træk de lagte planer og budgetter, og forventes endeligt afsluttet i løbet af 2021.

Fastholdelse af dagsværdien af ejendommen, der sker med udgangspunkt i afkastbaseret model, indeholder elementer af skøn vedrørende omkostningsniveauet til ombygning, fremtidig nettoleje, salgprisniveau m.v.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling som følge af Covid-19 eller andre omstændigheder.

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019/20	2018/19
	Bruttotab	-473.892	-322.172
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.104.459	1.359.617
	Resultat før finansielle poster	3.630.567	1.037.445
	Finansielle indtægter	0	59
2	Finansielle omkostninger	-1.432.157	-857.987
	Resultat før skat	2.198.410	179.517
	Skat af årets resultat	-483.676	-40.472
	Årets resultat	1.714.734	139.045
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.714.734	139.045
		1.714.734	139.045

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Balance

Note	kr.	2019/20	2018/19
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	41.000.000	38.200.000
		<u>41.000.000</u>	<u>38.200.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>41.000.000</u>	<u>38.200.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	83.510	5.500.000
	Tilgodehavende selskabsskat	20.000	20.000
	Periodeafgrænsningsposter	18.994	0
		<u>122.504</u>	<u>5.520.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.764.299</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.886.803</u>	<u>5.520.000</u>
	AKTIVER I ALT	<u>43.886.803</u>	<u>43.720.000</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Anpartskapital	168.000	168.000
	Overført resultat	9.107.676	7.392.942
	Egenkapital i alt	<u>9.275.676</u>	<u>7.560.942</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.838.500	1.262.600
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.838.500</u>	<u>1.262.600</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	17.629.250	9.027.165
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	490.970	97.769
	Gæld til tilknyttede virksomheder	13.884.651	25.771.524
	Anden gæld	767.756	0
		<u>32.772.627</u>	<u>34.896.458</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>32.772.627</u>	<u>34.896.458</u>
	PASSIVER I ALT	<u>43.886.803</u>	<u>43.720.000</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	168.000	7.253.897	7.421.897
Overført via resultatdisponering	0	139.045	139.045
Egenkapital 1. oktober 2019	168.000	7.392.942	7.560.942
Overført via resultatdisponering	0	1.714.734	1.714.734
Egenkapital 30. september 2020	168.000	9.107.676	9.275.676

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Strandvejsboligerne ApS for 2019/20 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 eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammen-draget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investe-ringsejendomme, 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.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regule-ring 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 indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat for-deles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige ind-komst (fuld fordeling).

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

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 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 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 netto realisationsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Noter

kr.	2019/20	2018/19
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	385.301	387.533
Andre finansielle omkostninger	1.046.856	470.454
	<u>1.432.157</u>	<u>857.987</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2019		31.217.767
Tilgange		7.572.927
Afgange		-8.385.229
Kostpris 30. september 2020		<u>30.405.465</u>
Opskrivninger 1. oktober 2019		6.982.233
Årets værdireguleringer		4.551.343
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver		-939.041
Opskrivninger 30. september 2020		<u>10.594.535</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020		<u><u>41.000.000</u></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

4 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 med udgangspunkt i ejendommens budget under hensyntagen til at ejendommen er under ombygning/renovering samt forventninger til nettoleje m.v., når ombygning og renoveringen er tilendebragt. Dagsværdien er således afhængig af de samlede investeringsomfang og fremtidige salgprisniveau m.v..

Salgsaktiviteten er i gang og der er p.t. solgt 2 af i alt 9 lejligheder.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav, som vurderes til 3,75 % baseret på afkastkrav på tilsvarende lejligheder i området.

Den regnskabsmæssige værdi er således udtryk for ejendommens dagsværdi.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 41.000 t.kr. pr. 30. september 2020. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 2.340 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.675 t.kr.

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Noter

5 Anpartskapital

Anpartskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Saldo primo	168.000	168.000	237.000	237.000	237.000
Kapitalnedsættelse	0	0	-69.000	0	0
	<u>168.000</u>	<u>168.000</u>	<u>168.000</u>	<u>237.000</u>	<u>237.000</u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med administrationselskabet og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for bank og kreditforening, er der stillet pant nom. 19.000 t.kr. i virksomhedens investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 41.000 t.kr.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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: 2.106.xxx.xxx

2020-12-23 09:11:05Z

NEM ID 

Orla Dambo

Dirigent

På vegne af: Strandvejsboligerne ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-270129286375

IP: 2.106.xxx.xxx

2020-12-23 09:11:05Z

NEM ID 

Morten Klarskov Larsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257778488

IP: 62.66.xxx.xxx

2020-12-23 09:15:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TZC47-36YBA-C385Z-6IZFL-3Y6VI-1VW5

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>