

Strandborg Bolig A/S

Skolebakken 7, kl. tv.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 25580427

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.04.2018

Dirigent



Navn: Erik Wihlborg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Strandborg Bolig A/S
Skolebakken 7, kl. tv.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 25580427

Stiftet: 14.08.2000

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Morten Bondo Christensen, formand
Erik Wihlborg
Jakob Damm-Jakobsen
Jens Jarl Gorridsen
Palle Steen Carlsson

Direktion

Erik Wihlborg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Strandborg Bolig A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18.04.2018

Direktion

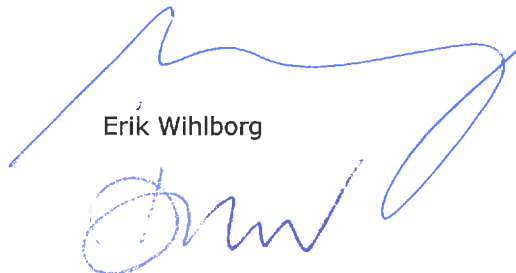


Erik Wihlborg

Bestyrelse



Morten Bondo Christensen
formand



Erik Wihlborg

Jakob Damm-Jakobsen

Jens Jarl Gorridsen



Palle Steen Carlsson

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Strandborg Bolig A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Strandborg Bolig A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 18.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176



Steen Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27730

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten for selskabet er at drive og udvikle ejendommen, Strandborg, 8000 Aarhus C.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 340 t.kr. efter værdiregulering på investeringsejendommen på 471 t.kr. til markedsværdi.

For 2018 forventes overskud før markedsværdiregulering af ejendommen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		414.591	676.619
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		470.675	2.477.845
Driftsresultat		885.266	3.154.464
Andre finansielle omkostninger	1	(449.204)	(690.073)
Resultat før skat		436.062	2.464.391
Skat af årets resultat		(95.934)	(545.466)
Årets resultat		340.128	1.918.925
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		340.128	1.918.925
		340.128	1.918.925

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		24.000.000	23.500.000
Materielle anlægsaktiver	2	24.000.000	23.500.000
 Anlægsaktiver		 24.000.000	 23.500.000
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		89.869	41.957
Andre tilgodehavender		0	179.125
Tilgodehavender		89.869	221.082
 Likvide beholdninger		 28.815	 10.914
 Omsætningsaktiver		 118.684	 231.996
 Aktiver		 24.118.684	 23.731.996

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		5.800.000	5.800.000
Overført overskud eller underskud		2.270.431	1.930.303
Egenkapital		8.070.431	7.730.303
Udskudt skat		3.313.695	3.217.761
Hensatte forpligtelser		3.313.695	3.217.761
Gæld til realkreditinstitutter		12.025.645	12.232.938
Langfristede gældsforpligtelser	3	12.025.645	12.232.938
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	212.308	206.396
Bankgæld		0	64.448
Deposita		238.176	215.875
Modtagne forudbetalinger fra kunder		21.887	7.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.674	0
Skyldig selskabsskat		64	64
Anden gæld		201.804	56.411
Kortfristede gældsforpligtelser		708.913	550.994
Gældsforpligtelser		12.734.558	12.783.932
Passiver		24.118.684	23.731.996
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	5.800.000	1.930.303	7.730.303
Årets resultat	0	340.128	340.128
Egenkapital ultimo	5.800.000	2.270.431	8.070.431

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	449.204	451.305
Øvrige finansielle omkostninger	0	238.768
	449.204	690.073
		Investe- rings- ejendomme
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		8.691.017
Tilgange		29.325
Kostpris ultimo		8.720.342
Opskrivninger primo		14.808.983
Årets opskrivninger		470.675
Opskrivninger ultimo		15.279.658
Regnskabsmæssig værdi ultimo		24.000.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet udgør 2,9% pr. 31.12.2017 (2,8% pr. 31.12.2016). En forøgelse af afkastgraden med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 3,5 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 5,0 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 0,7 mio.kr.

Størrelsen på ejendommen udgør 1.055 m², der består primært af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Aarhus C. Der har i regnskabsåret været tomgang i mindre omfang for et enkelt lejemål i ejendommen i forbindelse med fra- og indflytning.

Den fastsatte værdi på 24 mio.kr. til en m²-pris på 22.749 kr.

Lejemålet er boligudlejning, hvorved lejer kan opsige lejemålet med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålet uopsigeligt for udlejer.

Noter

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	212.308	206.396	12.025.645	11.201.466
	212.308	206.396	12.025.645	11.201.466

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom, beliggende i Aarhus C.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 24.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men med enkelte reklassifikationer.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.