

# **STRANDBORG BOLIG A/S**

Marselis Boulevard 5  
8000 Aarhus C

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**03/02/2016**

---

**Morten Bondo Christensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

STRANDBORG BOLIG A/S

Marselis Boulevard 5

8000 Aarhus C

Telefonnummer: 21722491

CVR-nr: 25580427

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor**

Revisionsfirmaet Gert Olander, Statsautoriseret revisor

Mindet 2, 4 tv

8000 Aarhus C

DK Danmark

CVR-nr: 29048061

P-enhed: 1011802210

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Strandborg Bolig A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 03/02/2016

## Direktion

Erik Wihlborg  
direktør

## Bestyrelse

Erik Wihlborg

Søren Frischknecht Christensen

Morten Bondo Christensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i STRANDBORG BOLIG A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for STRANDBORG BOLIG A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 handlinger 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, 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 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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.

Aarhus, 03/02/2016

Gert Olander  
Statsaut. revisor  
Revisionsfirmaet Gert Olander, Statsautoriseret revisor  
CVR: 29048061

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter investering i fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 3.560 tkr. efter skat og egenkapitalen udgør pr. 31.12.2015 7.611 tkr., svarende til 35% af balancen.

Udlejningsaktiviteten har i årets løb været på 10 lejemål.

Af årets resultat foreslås 1.800 tkr. udloddet som udbytte og 1.760 tkr. overført til andre reserver.

Resultatet for år 2016 forventes at blive et overskud på 50 tkr. før værdiregulering af ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er knyttet usikkerhed til værdiansættelsen af selskabets ejendomsportefølje. Det er ledelsens opfattelse, at ejendommen er værdiansat forsvarligt under hensyntagen til de nuværende markedsforhold.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2015.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, derunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning omfatter lejeindtægt ved udlejning af ejendom.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og - tab vedrørende værdipapirer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå indtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelt direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en discounted cashflow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene

---



tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes individuelt for hver enkelt ejendom.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### **Egne aktier**

Egne aktier værdiansættes til nul ved modregning i egenkapitalens frie reserver.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

I efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning .....		854.479	786.691
Andre driftsindtægter .....		0	100.000
Eksterne omkostninger .....		-329.063	-511.977
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		4.000.000	591.138
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		237.366	158.250
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>4.762.782</b>	<b>1.124.102</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>4.762.782</b>	<b>1.124.102</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-398.780	-412.788
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>4.364.002</b>	<b>711.314</b>
Skat af årets resultat .....	1	-803.162	-72.216
<b>Årets resultat .....</b>		<b>3.560.840</b>	<b>639.098</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		1.800.000	3.000.000
Overført resultat .....		1.760.840	-2.360.902
<b>I alt .....</b>		<b>3.560.840</b>	<b>639.098</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		21.000.000	17.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>21.000.000</b>	<b>17.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>21.000.000</b>	<b>17.000.000</b>
Andre tilgodehavender .....		20.602	14.784
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>20.602</b>	<b>14.784</b>
Likvide beholdninger .....		0	2.748.587
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>20.602</b>	<b>2.763.371</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>21.020.602</b>	<b>19.763.371</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.300.000	1.300.000
Overført resultat .....		4.511.378	2.750.538
Forslag til udbytte .....		1.800.000	3.000.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>7.611.378</b>	<b>7.050.538</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		2.672.295	1.869.133
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.672.295</b>	<b>1.869.133</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		9.919.415	10.351.689
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>9.919.415</b>	<b>10.351.689</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		150.000	100.000
Gæld til banker .....		57.274	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		610.240	392.011
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>817.514</b>	<b>492.011</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.736.929</b>	<b>10.843.700</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>21.020.602</b>	<b>19.763.371</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	803.162	72.216
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>803.162</u>	<u>72.216</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	8.668.862
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>8.668.862</u></b>
Opskrivninger primo	8.331.138
Årets opskrivning	4.000.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>12.331.138</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>21.000.000</u></b>

Der er knyttet usikkerhed til værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

Det er ledelsens opfattelse, at ejendommen er værdiansat forsvarligt under hensyntagen til de aktuelle markedsforhold.

### 3. Egenkapital i alt

	<b>Virksomheds-kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	1.300.000	2.750.538	3.000.000	7.050.538
Udloddet ordinært udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Årets resultat	0	1.760.840	1.800.000	3.560.840
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.300.000</b>	<b>4.511.378</b>	<b>1.800.000</b>	<b>7.611.378</b>

Egne aktier, nom. 50 tkr., svarende til 3,8% af aktiekapitalen er erhvervet som led i udtræden af aktionær. Værdien af egne aktier er indregnet i balancen med 0 kr.

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder ca. 9,5 mio.kr. efter 5 år.

### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er tinglyst i selskabets ejendom.

Ejerpantebrev på 800 tkr. ligger til sikkerhed for mellemværende med bank.