

STRANDGAARDEN RETREAT ApS

Østre Stationsvej 43, st., 5000 Odense C

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2017
(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2018

Per Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	11
Balance pr. 31. december 2017	12
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

STRANDGAARDEN RETREAT ApS
Østre Stationsvej 43, st.
5000 Odense C

CVR-nr.: 26 82 80 07

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 6. oktober 2002

Regnskabsår: 15. regnskabsår

Hjemsted: Odense

Direktion

Andreas Hove Doctor

Revisor

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for STRANDGAARDEN RETREAT ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16. marts 2018

Direktion

Andreas Hove Doctor

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i STRANDGAARDEN RETREAT ApS Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for STRANDGAARDEN RETREAT ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. 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 Ethiske 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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors erklæringer

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

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.

Odense, den 16. marts 2018

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Leif Åhl Petersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne9638

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af ejendommen Strandgaarden beliggende Esby Strandvej 8.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 414.859, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 271.136.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for STRANDGAARDEN RETREAT ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Gæld, der vedrører investeringsejendomme, er optaget til kostpris. Selskabet har valgt ikke at anvende overgangsreglerne, således at værdireguleringen vedrørende prioritetsgælden er indtægstført i 2016.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2016 t.kr 87.

- Årets resultat efter skat forøges med t.kr 87.

- Egenkapitalen forøges med t.kr. 87.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger samt omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostningerne, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedre ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsaktiver".

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Nettoomsætning		1.143.086	717
Andre eksterne omkostninger		<u>-260.813</u>	<u>-587</u>
Bruttoresultat		882.273	130
Personaleomkostninger	1	-449.419	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-7.199</u>	<u>-4</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		425.655	126
Værdireguleringer af investeringsejendom		<u>0</u>	<u>-482</u>
Resultat før finansielle poster		425.655	-356
Finansielle indtægter		0	3
Finansielle omkostninger		<u>-125.325</u>	<u>-125</u>
Resultat før skat		300.330	-478
Skat af årets resultat	2	<u>114.529</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>414.859</u>	<u>-478</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>414.859</u>	<u>-478</u>
		<u>414.859</u>	<u>-478</u>

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		4.000.000	4.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		24.597	32
Materielle anlægsaktiver	3	4.024.597	4.032
Anlægsaktiver i alt		4.024.597	4.032
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	10
Andre tilgodehavender		0	1
Udskudt skatteaktiv		114.529	0
Periodeafgrænsningsposter		13.014	8
Tilgodehavender		127.543	19
Likvide beholdninger		244.114	95
Omsætningsaktiver i alt		371.657	114
AKTIVER I ALT		4.396.254	4.146

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
PASSIVER			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		<u>-396.136</u>	<u>-811</u>
Egenkapital	4	<u>-271.136</u>	<u>-686</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.575.534</u>	<u>1.654</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.575.534</u>	<u>1.654</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	76.950	76
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.005	19
Anden gæld		<u>2.957.901</u>	<u>3.083</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.091.856</u>	<u>3.178</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.667.390</u>	<u>4.832</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>4.396.254</u></u>	<u><u>4.146</u></u>

Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	446.173	0
Andre omkostninger til social sikring	3.246	0
	<u>449.419</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat	-114.529	0
	<u>-114.529</u>	<u>0</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Investerings- ejendom	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	4.422.805	170.591
Kostpris 31. december	4.422.805	170.591
Værdiregulering 1. januar	-422.805	0
Værdiregulering 31. december	-422.805	0
Afskrivninger 1. januar	0	138.795
Årets afskrivninger	0	7.199
Afskrivninger 31. december	0	145.994
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.000.000</u>	<u>24.597</u>

Noter

3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Ejendomsværdien udgør ifølge seneste offentliggjorte ejendomsvurdering kr. 4.250.000. På selskabets ejendom er der tinglyst forkøbsret til RANGJUNG YESHE FONDEN. Forkøbsretten er gældende ved et eventuelt salg af ejendommen.

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	125.000	-810.995	-685.995
Årets resultat	0	414.859	414.859
Egenkapital 31. december	125.000	-396.136	-271.136

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2017 kr.	2016 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.274.115	1.354
Mellem 1 og 5 år	301.419	300
Langfristet del	1.575.534	1.654
Inden for et år	76.950	76
	1.652.484	1.730