

STRANDGAARDEN RETREAT ApS

Østre Stationsvej 43, st., 5000 Odense C

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2016
(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2017

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 2016	10
Balance pr. 31. december 2016	11
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 26 82 80 07
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 6. oktober 2002
Regnskabsår: 14. regnskabsår
Hjemsted: Odense

Direktion

Andreas Hove Doctor

Revisor

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. marts 2017

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 2016. 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 28. marts 2017

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

Leif Åhl Petersen
statsautoriseret revisor

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 2016 udviser et underskud på kr. 564.919, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 772.990.

Ledelsen anser årets resultat som ikke 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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at indregne gældsforpligtelser til dagsværdi. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende område:

Gæld, der vedrører investeringsejendomme, er optaget til kostpris. Overgangsreglerne er anvendt, således at primoværdien indregnes som ny kostpris.

Selskabet har valgt at anvende overgangsbestemmelserne, hvorfor sammenligningstallene ikke er ændret.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

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 kopstprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsnedkomme".

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. 12.300 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.

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 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Nettoomsætning		716.977	765
Andre eksterne omkostninger		<u>-586.206</u>	<u>-541</u>
Bruttoresultat		130.771	224
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-4.200</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		126.571	224
Værdireguleringer af investeringsejendom		<u>-569.002</u>	<u>-483</u>
Resultat før finansielle poster		-442.431	-259
Finansielle indtægter		3.411	0
Finansielle omkostninger		<u>-125.899</u>	<u>-115</u>
Resultat før skat		-564.919	-374
Skat af årets resultat	1	<u>0</u>	<u>-7</u>
Årets resultat		<u>-564.919</u>	<u>-381</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-564.919</u>	<u>-381</u>
		<u>-564.919</u>	<u>-381</u>

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		4.000.000	4.142
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>31.796</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>4.031.796</u>	<u>4.142</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.031.796</u>	<u>4.142</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.113	13
Andre tilgodehavender		1.000	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.517</u>	<u>6</u>
Tilgodehavender		<u>18.630</u>	<u>19</u>
Likvide beholdninger		<u>95.353</u>	<u>199</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>113.983</u>	<u>218</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>4.145.779</u></u>	<u><u>4.360</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		-897.990	-333
Egenkapital i alt	3	-772.990	-208
Gæld til realkreditinstitutter		1.741.490	1.822
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.741.490	1.822
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	76.322	76
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.047	47
Anden gæld		3.081.910	2.623
Kortfristede gældsforpligtelser		3.177.279	2.746
Gældsforpligtelser i alt		4.918.769	4.568
PASSIVER I ALT		4.145.779	4.360

Noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
1 Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat	0	7
	<u>0</u>	<u>7</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>7</u></u>
 2 Materielle anlægsaktiver		
	Investerings- ejendom	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	3.995.087	134.595
Tilgang i årets løb	427.718	35.996
Kostpris 31. december	<u>4.422.805</u>	<u>170.591</u>
Værdiregulering 1. januar	146.197	0
Årets værdiregulering	<u>-569.002</u>	<u>0</u>
Værdiregulering 31. december	<u>-422.805</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 1. januar	0	134.595
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>4.200</u>
Afskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>138.795</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>4.000.000</u></u>	<u><u>31.796</u></u>

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.

Noter

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	125.000	-333.071	-208.071
Årets resultat	0	-564.919	-564.919
Egenkapital 31. december	125.000	-897.990	-772.990

4 Langfristede gældsforpligtelser

	2016 kr.	2015 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.353.629	1.432
Mellem 1 og 5 år	387.861	390
Langfristet del	1.741.490	1.822
Inden for et år	76.322	76
	1.817.812	1.898