


Ejendomsselskabet Stranden ApS
c/o Brian Hovmand
Dorpha Alle 9
2630 Taastrup

CVR-nr. 31 26 53 71

Årsrapport 2017/18

Således godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den, ²⁵/₁₂ 2019

Som dirigent :


Brian Hovmand



Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsens regnskabspåtegning	1
Revisore erklæring	2
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11



Ledelsens regnskabspåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2017/18 for Ejendomsselskabet Stranden ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

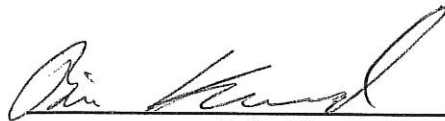
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold som den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 12. januar 2019

Direktion :



Brian Hovmand



Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet Stranden ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stranden ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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.

Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskab på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.



Den uafhængige revisors erklæringer

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævende 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.

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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indholde væsentlig fejlinformation.

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



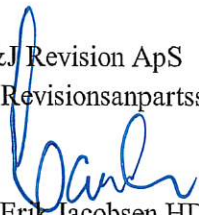
Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Greve, den 12. januar 2019

C&J Revision ApS
Registreret Revisionsanpartsselskab



Carl Erik Jacobsen, HD
registreret revisor
mne551



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Stranden ApS c/o Brian Hovmand Dorphs Alle 9 2630 Taastrup
Hjemsted	Høje Taastrup Kommune
CVR - nr.	31 26 53 71
Direktion	Brian Hovmand
Revision	C&J Revision ApS Registreret Revisionsanpartsselskab Greveager 3 2670 Greve
Selskabskapital	kr. 125.000
Regnskabsår	1. oktober - 30. september



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at udleje lokaler, opkøbe ejendomme og hermed beslægtede aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen betragter årets resultat som værende tilfredsstillende og forventer også et positivt resultat i det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stranden ApS 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsudgifter

Andre driftsudgifter omfatter udgifter til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.



Anvendt regnskabspraksis

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendomme er opskrevet iht. ÅRL § 38

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagspris.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af "nominelt afkast"

En eventuel positiv regulering til dagsværdi efter hidtidig regnskabspraksis kan tilskrives overført resultat. Der skal således ikke ske en binding af historiske dagsværdireguleringer i forbindelse med en frivillig praksisændring fra kostprismetoden til dagsværdimetoden efter § 38.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Ejendomme	ingen
Inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under 13.500 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.



Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der på balancedagen vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer af følge i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.



Resultatopgørelse for perioden
1. oktober - 30. september

Note	2017/18	2016/17
Omsætning	1.037.036	944.527
Direkte omkostninger	-836.177	-111.953
Dækningsbidrag	<u>200.859</u>	<u>832.574</u>
1 Afskrivninger	0	0
Salgsomkostninger	-43.320	0
Administrationsomkostninger	-269.027	-47.220
Resultat før værdiregulering	<u>-111.488</u>	<u>785.354</u>
Værdiregulering af ejendomme	2.342.615	1.685.577
Resultat før finansielle udgifter	<u>2.231.127</u>	<u>2.470.931</u>
Finansielle indtægter	9.423	5.797
Finansielle udgifter	-332.153	-269.837
Resultat før skat	<u>1.908.397</u>	<u>2.206.891</u>
2 Skat af årets resultat	-439.367	-485.425
Årets resultat	<u><u>1.469.030</u></u>	<u><u>1.721.466</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført årets resultat	1.469.030	
Udbytte	0	
I alt til disposition	<u><u>1.469.030</u></u>	



Balance pr. 30. september

Aktiver

Note		2017/18	2016/17
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
1	Bygninger	15.000.000	12.557.385
1	Inventar	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.000.000</u>	<u>12.557.385</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Deposita	0	11.000
	Finansielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>11.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.000.000</u>	<u>12.568.385</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg	112.726	253.842
	Andre tilgodehavender	7.166	7.166
	Tilgode tilknyttede virksomheder	124.464	201.639
	Likvide beholdninger	761.522	1.220
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.005.878</u>	<u>463.867</u>
	Aktiver i alt	<u>16.005.878</u>	<u>13.032.252</u>



Balance pr. 30. september

Passiver

Note		2017/18	2016/17
	Egenkapital		
	Anpartskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	5.850.101	4.275.271
	Egenkapital i alt	<u>5.975.101</u>	<u>4.400.271</u>
	Hensættelser		
2	Udskudt skat	1.563.519	1.048.143
	Hensættelser i alt	<u>1.563.519</u>	<u>1.048.143</u>
	Gæld		
	Langfristet gæld	<u>7.110.070</u>	<u>6.311.475</u>
	Kortfristet gæld		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	454.848	578.822
2	Selskabsskat	0	0
	Gæld ledelse og selskabsdeltager	0	75.509
	Gæld tilknyttede virksomheder	36.088	92.216
	Leverandører	583.681	8.625
	Bankgæld	1.934	36.589
	Anden gæld	280.637	480.602
	Kortfristet gæld i alt	<u>1.357.188</u>	<u>1.272.363</u>
	Gæld i alt	<u>8.467.258</u>	<u>7.583.838</u>
	Passiver i alt	<u>16.005.878</u>	<u>13.032.252</u>
5	Sikkerhedsstillelser		
6	Eventualforpligtelser		



Noter til årsrapport

	2017/18	2016/17
	1	1
Antal ansatte I gennemsnit		
1 Anlægsoversigt	Inventar	Investerings- ejendomme
Samlet anskaffelssum primo	0	7.793.097
Nyanskaffelser og forbedr. i årets løb	0	100.000
Afgang i årets løb	0	0
Samlet anskaffelssum pr. 30.09 2018	0	7.893.097
Samlede af- og nedskrivninger primo	0	0
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af- og nedskrivninger	0	0
Samlede af- og nedskrivninger pr. 30.09 2018	0	0
Samlede værdireguleringer primo	0	4.764.288
Årets værdireguleringer	0	2.342.615
Samlede værdireguleringer 30. september	0	7.106.903
Bogført værdi 30.09 2018	0	15.000.000
Samlet ejendomsvurdering 01.10 2017		6.100.000

Ejendomme er optaget til vurderingssum iht. ÅRL § 38

Dagsværdi investeringsejendomme

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Udlejningsejendommenes gennemsnitlige driftsresultater de seneste 3 år på 800 t. kr. forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse m.v.

Indeværende år har dog driftsmæssigt været præget af renovering af et misligholdt lejemål i størrelsesordenen kr. 750.000.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 6,5%. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Ejendommene er samlet opskrevet med kr. 7.106.903 iht. særskilte beregningsskemaer.

Ejendommene er samlet vurderet af Nykredit til kr. 13.000.000.

	2017/18	2016/17
Afskrivninger		
Bygninger	0	0
Inventar	0	0
Afskrivninger i alt	0	0



Noter til årsrapport

	2017/18	2016/17
2 Selskabsskat		
Skyldig selskabsskat, primo	0	0
Beregnet selskabsskat, overført holding	0	0
Renter selskabsskat	0	0
Betalt skat	0	0
Selskabsskat skyldig	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skat		
Primo	1.048.043	677.316
Ultimo	1.563.519	1.048.143
Forskydning udskudt skat	<u>515.476</u>	<u>370.827</u>
Skatter 2018		
Beregnet selskabsskat	0	67.838
Skatterefusion	-76.109	46.760
Regulering i udskudt skat	515.476	370.827
Skatter 2018 i alt	<u>439.367</u>	<u>485.425</u>
3 Overført resultat		
Saldo primo	4.275.271	2.659.605
Årets resultat	1.469.030	1.721.466
Afsat udbytte tilbageført	105.800	-105.800
Overført resultat i alt	<u>5.850.101</u>	<u>4.275.271</u>



Noter til årsrapport

4 Sikkerhedsstillelser

Amager Strandvej 418, st. 16, Kastrup By, matr. Nr. 6d.

Over for pengeinstitut er stillet følgende sikkerheder :

20.02.1979 - 3796-12, Ejerpantebrev stort kr. 15.000

Over for Nykredit er stillet følgende sikkerheder :

01.08.2008 - 9037-12, Ejerpantebrev stort kr. 1.400.000

13.10.2014 - 1005749278 - Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 1.677.000

05.07.2017 - 1008801043 - Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 741.000

24.08.2018 - 1010051887 - Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 1.048.000

Ejendomsværdi 01.10 2014 kr. 1.350.000

Amager Strandvej 418, st. 14, Kastrup By, matr. Nr. 6d.

Over for andre er stillet følgende sikkerheder :

13.10.1980 - 20402-12, Ejerpantebrev stort kr. 10.400

Over for Nykredit er stillet følgende sikkerheder :

17.04.2018 - 1009720494, Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 1.948.000

09.01.2013 - 1004195046, Lyst Afgiftspantebrev stort kr. 525.000

Ejendomsværdi 01.10 2014 kr. 2.100.000

Amager Strandvej 418, st. 17, Kastrup By, matr. Nr. 6d.

Over for andre er stillet følgende sikkerheder :

01.09.2009 - 0003181120, Ejerpantebrev stort kr. 8.000

Over for Nykredit er stillet følgende sikkerheder :

19.11.2014 - 1005832944, Ejerpantebrev stort kr. 200.000

17.04.2018 - 1009720366 - Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 2.692.000

24.08.2018 - 1010051887 - Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 1.048.000

Ejendomsværdi 01.10 2014 kr. 2.650.000

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er ikke involveret i retstvister eller voldsgiftssager, som har eller kan få betydning for den økonomiske stilling.

Sikkerhedsstillelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede hæftelse udgør t. DDK 0 på balancedagen.