

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

CVR-nr. 31 26 53 71

Årsrapport 2016/17

Således godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den, *6/2* 2018

Som dirigent :


Brian Hovmand



Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsens regnskabspåtegning	1
Revisors erklæring	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12



Ledelsens regnskabspåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2016/17 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 2018

Direktion :



Brian Hovmand



Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet Stranden ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stranden ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Årsregnskaber, 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af regnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udføre 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 der 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 revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvide gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

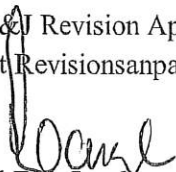
På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget os yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Greve, den 12. januar 2018

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 2016/17 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 13.200 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 gældsmetode 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	2016/17	2015/16
Omsætning	944.527	864.002
Direkte omkostninger	-111.953	-185.934
Dækningsbidrag	<u>832.574</u>	<u>678.068</u>
1 Afskrivninger	0	0
Salgsomkostninger	0	-5.994
Administrationsomkostninger	-47.220	-74.568
Resultat før værdiregulering	<u>785.354</u>	<u>597.506</u>
Værdiregulering af ejendomme	1.685.577	134.685
Resultat før finansielle udgifter	<u>2.470.931</u>	<u>732.191</u>
Finansielle indtægter	5.797	269
Finansielle udgifter	-269.837	-524.918
Resultat før skat	<u>2.206.891</u>	<u>207.542</u>
2 Skat af årets resultat	-485.425	-102.160
Årets resultat	<u><u>1.721.466</u></u>	<u><u>105.382</u></u>
Resultatdisponering		
Årets resultat	1.721.466	
Overført fra sidste år	2.659.605	
I alt til disposition	<u><u>4.381.071</u></u>	
der fordeles således :		
Fremført til næste år	4.275.271	
Udbytte	105.800	
	<u><u>4.381.071</u></u>	



Balance pr. 30. september

Aktiver

Note		2016/17	2015/16
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
1	Bygninger	12.557.385	10.871.808
1	Inventar	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.557.385</u>	<u>10.871.808</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Deposita	11.000	11.000
	Finansielle anlægsaktiver	<u>11.000</u>	<u>11.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.568.385</u>	<u>10.882.808</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg	253.842	141.300
	Andre tilgodehavender	7.166	18.098
	Tilgode tilknyttede virksomheder	201.639	4.843
	Likvide beholdninger	1.220	0
	Omsætningsaktiver i alt	<u>463.867</u>	<u>164.241</u>
	Aktiver i alt	<u>13.032.252</u>	<u>11.047.049</u>



Balance pr. 30. september

Passiver

Note		2016/17	2015/16
	Egenkapital		
	Anpartskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	4.275.271	2.659.605
	Egenkapital i alt	<u>4.400.271</u>	<u>2.784.605</u>
	Hensættelser		
2	Udskudt skat	1.048.143	677.316
	Hensættelser i alt	<u>1.048.143</u>	<u>677.316</u>
	Gæld		
	Langfristet gæld	<u>6.311.475</u>	<u>5.717.080</u>
	Kortfristet gæld		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	578.822	519.805
2	Selskabsskat	0	0
	Gæld ledelse og selskabsdeltager	75.509	158.207
	Gæld tilknyttede virksomheder	92.216	581.911
	Leverandører	8.625	0
	Bankgæld	36.589	358.968
	Anden gæld	480.602	249.157
	Kortfristet gæld i alt	<u>1.272.363</u>	<u>1.868.048</u>
	Gæld i alt	<u>7.583.838</u>	<u>7.585.128</u>
	Passiver i alt	<u>13.032.252</u>	<u>11.047.049</u>
5	Sikkerhedsstillelser		
6	Eventualforpligtelser		



Noter til årsrapport

1	Anlægsoversigt	Inventar	Investerings- ejendomme
	Samlet anskaffelssum primo	0	7.793.097
	Nyanskaffelser og forbedr. i årets løb	0	0
	Afgang i årets løb	0	0
	Samlet anskaffelssum pr. 30.09 2017	<u>0</u>	<u>7.793.097</u>
	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 2017	<u>0</u>	<u>0</u>
	Samlede værdireguleringer primo	0	3.078.711
	Årets værdireguleringer	0	1.685.577
	Samlede værdireguleringer 30. september	<u>0</u>	<u>4.764.288</u>
	Bogført værdi 30.09 2017	<u>0</u>	<u>12.557.385</u>
	Samlet ejendomsvurdering 01.10 2014		<u><u>6.100.000</u></u>

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.

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. 1.685.385 iht. særskilte beregningsskemaer.

Ejendommene er samlet vurderet af Nykredit til kr. 13.000.000.

	2016/17	2015/16
Afskrivninger		
Bygninger	0	0
Inventar	0	0
Afskrivninger i alt	<u>0</u>	<u>0</u>



Noter til årsrapport

	2016/17	2015/16
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	677.316	646.293
Ultimo	1.048.143	677.316
Forskydning udskudt skat	<u>370.827</u>	<u>31.023</u>
Skatter 2017		
Beregnet selskabsskat	67.838	67.930
Skatterefusion	46.760	3.207
Regulering i udskudt skat	370.827	31.023
Skatter 2017 i alt	<u>485.425</u>	<u>102.160</u>
3 Overført resultat		
Saldo primo	2.659.605	2.554.223
Årets resultat	1.721.466	105.382
Afsat udbytte	-105.800	0
Overført resultat i alt	<u>4.275.271</u>	<u>2.659.605</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

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 :

09.01.2013 - 1004195046, Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 829.000

10.04.2014 - 1005274600 - Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 500.000

13.10.2014 - 1005718918 - Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 860.000

05.07.2017 - 1008801059 - Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 324.000

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

18.11.2014 - 1005829040 - Lyst Realkreditpantebrev stort kr. 2.042.000

25.04.2016 - 1007230272 - lyst Realkreditpantebrev stort kr. 944.000

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 350.664 på balancedagen.