



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET STRANDGADE 48 A/S**

**STATIONSVEJ 77, 5792 ÅRSLEV**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. april 2018

---

Bo Tverskov

**CVR-NR. 31 58 40 00**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Strandgade 48 A/S Stationsvej 77 5792 Årslev
	Telefon: 65992032
	CVR-nr.: 31 58 40 00
	Stiftet: 30. juni 2008
	Hjemsted: Årslev
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Bo Tverskov, Formand Jørgen Kirkeløkke Hansen Louise Kirkeløkke Hansen
<b>Direktion</b>	Jørgen Kirkeløkke Hansen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Vestre Stationsvej 7 5100 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Strandgade 48 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årslev, den 18. april 2018

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jørgen Kirkeløkke Hansen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Bo Tverskov  
Formand

\_\_\_\_\_  
Jørgen Kirkeløkke Hansen

\_\_\_\_\_  
Louise Kirkeløkke Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Strandgade 48 A/S*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Strandgade 48 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. 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 selskabet, 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**

På grundlag af 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.

#### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

##### **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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Odense, den 18. april 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Lars Ove Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne9391

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendomme omfatter flere erhvervsejendomme og boligejendomme på Fyn.

### Usædvanlige forhold

Selskabet indregner værdien af investeringsejendommene til dagsværdi. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Den afkastbaserede målemetode tager udgangspunkt i ejendommens drift i 2017 korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående. Der er i lejeindtægterne indregnet værdien af ledige lejemål mv. herfra fratrækkes samtlige driftsudgifter, omfattende blandt andet skatter og afgifter, forsikringer, renhold, forsyningsudgifter, udgifter til vicevært og administration. Herudover fratrækkes vedligeholdelsesudgifter, som er fastsat individuelt for hver ejendom med udgangspunkt i de faktiske afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af denne usikkerhed er beskrevet i nedenstående, som oplyser effekten af en mindre ændring i afkastkravet i henholdsvis opad- og nedadgående retning.

Såfremt afkastkravet ændres på boligejendomme vil et lavere / højere afkastkrav på 1% betyde en ændring af selskabets egenkapital på ca. 0,6 mio. kr. for de 2 udlejningsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.157.833</b>	<b>965</b>
Af- og nedskrivninger.....		-119.416	-119
Værdiregulering af investeringsejendom.....	1	0	-25
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.038.417</b>	<b>821</b>
Finansielle indtægter.....		0	13
Finansielle omkostninger.....		-506.992	-604
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>531.425</b>	<b>230</b>
Skat af årets resultat.....	2	-107.452	-38
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>423.973</b>	<b>192</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		120.000	0
Overført resultat.....		303.973	192
<b>I ALT</b> .....		<b>423.973</b>	<b>192</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Domicilejendomme.....		12.744.927	12.813
Investeringsjendomme.....		5.925.916	5.926
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>18.670.843</b>	<b>18.739</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>18.670.843</b>	<b>18.739</b>
Tilgodehavender fra salg.....		34.827	56
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		21.574	0
Andre tilgodehavender.....		2.866	81
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	22
Periodeafgrænsningsposter.....		26.000	56
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>85.267</b>	<b>215</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>15.095</b>	<b>965</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>100.362</b>	<b>1.180</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>18.771.205</b>	<b>19.919</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Aktiekapital.....		500.000	500
Overført overskud.....		1.374.673	1.071
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		120.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.994.673</b>	<b>1.571</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		927.964	851
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>927.964</b>	<b>851</b>
Kreditinstitutter.....		10.160.147	10.780
Valutalån.....		1.537.637	2.738
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>11.697.784</b>	<b>13.518</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	881.900	563
Gæld til pengeinstitutter.....		1.579.698	850
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.917	110
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.196.451	1.947
Selskabsskat.....		30.888	0
Anden gæld.....		448.930	502
Periodeafgrænsningsposter.....		0	7
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.150.784</b>	<b>3.979</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>15.848.568</b>	<b>17.497</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>18.771.205</b>	<b>19.919</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		
Medarbejderforhold	9		

## NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note	
<b>Værdiregulering af investeringsejendom</b>			<b>1</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	30.888	0		
Regulering af udskudt skat.....	76.564	60		
Refunderes i koncernbeskatningen.....	0	-22		
	<b>107.452</b>	<b>38</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
	Domicilejendomme	Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017.....	14.265.415	6.995.598		
Tilgang.....	65.223	0		
Afgang.....	-15.000	0		
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>	<b>14.315.638</b>	<b>6.995.598</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....	1.451.295	1.069.682		
Årets afskrivninger .....	119.416	0		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....</b>	<b>1.570.711</b>	<b>1.069.682</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>12.744.927</b>	<b>5.925.916</b>		
Investeringsejendomme er målt på basis af en afkastbaseret model.				
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Aktiekapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	500.000	1.070.700	0	1.570.700
Forslag til årets resultatdisponering.....		303.973	120.000	423.973
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>500.000</b>	<b>1.374.673</b>	<b>120.000</b>	<b>1.994.673</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter.....	11.095.446	10.791.487	631.340	7.718.400
Valutalån.....	2.988.757	1.788.197	250.560	535.400
	<b>14.084.203</b>	<b>12.579.684</b>	<b>881.900</b>	<b>8.253.800</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Holdingselskabet Strandgade 48 A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.791 tkr., er der angivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 18.671 tkr.

Selskabet har til sikkerhed for gæld til pengeinstitut udstedt ejerpantebreve på i alt 4.120 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 15.990 tkr. Selskabet har overfor Årlev Malerforretning A/S afgivet selvskyldnerkaution for en kreditramme på 0,8 mio. kr.

**Nærtstående parter****8**

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

**Bestemmende indflydelse**

Direktør Jørgen Hansen, der er hovedaktionær i moderselskabet Holdingselskabet Strandgade 48 A/S.

**Øvrige nærtstående parter, som selskabet har haft transaktioner med**

Selskabets nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter datter virksomheder samt selskabernes bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser.

**Transaktioner med nærtstående parter**

Selskabet har ikke haft væsentlige transaktioner, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår.

**Medarbejderforhold****9**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2016: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Strandgade 48 A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og ejendomsudgifter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	30-40%

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles 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 af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.