

## **Strandhuse Boligbyg ApS**

Strandvejen 34A  
6000 Kolding  
CVR-nr. 31591368

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.03.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Ole Bjørn Christensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Strandhuse Boligbyg ApS  
Strandvejen 34A  
6000 Kolding

CVR-nr.: 31591368

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Bestyrelse**

Mikael Glerup  
Helle Fløjgaard Christensen  
Kresten Juhl Finnemann Viuff

### **Direktion**

Ole Bjørn Christensen  
Kresten Juhl Finnemann Viuff

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Strandhuse Boligbyg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 02.03.2017

### Direktion

Ole Bjørn Christensen

Kresten Juhl Finnemann Viuff

### Bestyrelse

Mikael Glerup

Helle Fløjgaard Christensen

Kresten Juhl Finnemann Viuff

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Strandhuse Boligbyg ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Strandhuse Boligbyg ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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 for 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 etiske 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er herudover 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.

Kolding, den 02.03.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Johnny Normann Krogh

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabet beskæftiger sig med investering i fast ejendom, herunder udlejning og projektudvikling. Selskabet ejer et grundareal på 6.498 m<sup>2</sup> i Nr. Bjert, 6000 Kolding, hvor der er opført 23 rækkehusboliger.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 5.259 t.kr.

De opførte rækkehusboliger er værdiansat til forventet salgsprovenu på 45.000 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(63.938)</b>	<b>(85.721)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.874.111	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>734</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.810.173</b>	<b>(84.987)</b>
Andre finansielle indtægter		0	15.004
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(68.019)</u>	<u>(286.816)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.742.154</b>	<b>(356.799)</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(1.483.274)</u>	<u>85.132</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>5.258.880</u></b>	<b><u>(271.667)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>5.258.880</u>	<u>(271.667)</u>
		<b><u>5.258.880</u></b>	<b><u>(271.667)</u></b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		45.000.000	11.000.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	6.873.381
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>45.000.000</b>	<b>17.873.381</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		<b>45.000.000</b>	<b>17.873.381</b>
 Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	196.413
Andre tilgodehavender		716.231	1.596.258
<b>Tilgodehavender</b>		<b>716.231</b>	<b>1.792.671</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.403.175</b>	<b>0</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.119.406</b>	<b>1.792.671</b>
 <b>Aktiver</b>		<b>47.119.406</b>	<b>19.666.052</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført overskud eller underskud		7.984.756	2.725.876
<b>Egenkapital</b>		<b>8.110.756</b>	<b>2.851.876</b>
Udskudt skat		2.420.521	937.247
Andre hensatte forpligtelser	4	4.723.774	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.144.295</b>	<b>937.247</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.253.594	2.380.831
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.253.594</b>	<b>2.380.831</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	127.003	95.169
Bankgæld		0	1.537
Gæld til associerede virksomheder		27.623.108	10.585.901
Anden gæld		1.860.650	2.813.491
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>29.610.761</b>	<b>13.496.098</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>31.864.355</b>	<b>15.876.929</b>
<b>Passiver</b>		<b>47.119.406</b>	<b>19.666.052</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	126.000	2.725.876	2.851.876
Årets resultat	0	5.258.880	5.258.880
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>7.984.756</b>	<b>8.110.756</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	16.225	40.660
Renteomkostninger i øvrigt	51.794	201.561
Dagsværdireguleringer	0	16.075
Øvrige finansielle omkostninger	0	28.520
	<b>68.019</b>	<b>286.816</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	1.483.274	(85.132)
	<b>1.483.274</b>	<b>(85.132)</b>
		<b>Materielle</b>
		<b>anlægs-</b>
		<b>aktiver</b>
		<b>under</b>
		<b>udførelse</b>
		<b>kr.</b>
<b>Investerings-</b>	<b>-</b>	
<b>ejendomme</b>		
	<b>kr.</b>	
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	5.211.721	6.873.381
Overførsler	27.125.889	(27.125.889)
Tilgange	0	20.252.508
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>32.337.610</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	5.788.279	0
Årets opskrivninger	6.874.111	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>12.662.390</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>45.000.000</b>	<b>0</b>

Investeringsejendomme er værdiansat til forventet salgsprovenu på 45.000 t.kr.

#### 4. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser består af momsreguleringsforpligtelse på investeringsejendomme.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	127.003	95.169	2.253.594	1.745.633
	<b>127.003</b>	<b>95.169</b>	<b>2.253.594</b>	<b>1.745.633</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Der er af associeret virksomhed Glerup A/S stillet garanti på 2.904 t.kr. overfor totalentreprenør vedrørende byggeri.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for gæld til associeret virksomhed Glerup A/S er der udstedt ejerpantebrev på i alt 30.000 t.kr. Gælden udgør pr. 31.12.2016 27.076 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 45.000 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og lignende indtægter.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Materielle anlægsaktiver under opførsel måles til kostpris.

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

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme eller en ekstern vurdering baseret på realistiske forudsætninger. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter momsreguleringsforpligtelse.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.