

## **Strandhuse Boligbyg ApS**

Strandvejen 34 A  
6000 Kolding  
CVR-nr. 31591368

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Ole Bjørn Christensen

## **Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Strandhuse Boligbyg ApS  
Strandvejen 34 A  
6000 Kolding

CVR-nr.: 31591368  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Mikael Glerup, Formand  
Helle Fløjgaard Christensen  
Kresten Juhl Finnemann Viuff

### Direktion

Ole Bjørn Christensen  
Kresten Juhl Finnemann Viuff

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 31.05.2018

### Direktion

Ole Bjørn Christensen

Kresten Juhl Finnemann Viuff

### Bestyrelse

Mikael Glerup  
Formand

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 01.01.2017 - 31.12.2017. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 31.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Johnny Normann Krogh

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne9692

## 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 2.064 t.kr., hvilket af ledelsen anses som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste/tab</b>		<b>1.181.539</b>	<b>(66.680)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.430.797	6.874.111
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.612.336</b>	<b>6.807.431</b>
Andre finansielle omkostninger		(964.694)	(65.276)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.647.642</b>	<b>6.742.155</b>
Skat af årets resultat	2	(583.719)	(1.483.274)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.063.923</b>	<b>5.258.881</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.063.923	5.258.881
		<b>2.063.923</b>	<b>5.258.881</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		47.500.000	45.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>47.500.000</b>	<b>45.000.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>47.500.000</b>	 <b>45.000.000</b>
 Andre tilgodehavender		13.969	716.231
Periodeafgrænsningsposter		28.470	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>42.439</b>	<b>716.231</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>87.848</b>	 <b>1.403.175</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>130.287</b>	 <b>2.119.406</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>47.630.287</b>	 <b>47.119.406</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført overskud eller underskud		<u>10.048.679</u>	<u>7.984.756</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>10.174.679</u></b>	<b><u>8.110.756</u></b>
Udskudt skat	4	3.004.240	2.420.521
Andre hensatte forpligtelser	5	<u>4.198.910</u>	<u>4.723.774</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>7.203.150</u></b>	<b><u>7.144.295</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.125.807</u>	<u>2.253.594</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>2.125.807</u></b>	<b><u>2.253.594</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	127.130	127.003
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.360	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		26.468.466	27.623.108
Anden gæld		<u>1.516.695</u>	<u>1.860.650</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>28.126.651</u></b>	<b><u>29.610.761</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>30.252.458</u></b>	<b><u>31.864.355</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>47.630.287</u></b>	<b><u>47.119.406</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	126.000	7.984.756	8.110.756
Årets resultat	0	2.063.923	2.063.923
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>10.048.679</b>	<b>10.174.679</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	<u>583.719</u>	<u>1.483.274</u>
	<b><u>583.719</u></b>	<b><u>1.483.274</u></b>

	<u>Investe- rings- ejendomme</u>
	<u>kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	32.337.610
Tilgange	<u>69.203</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>32.406.813</u></b>
Opskrivninger primo	12.662.390
Årets opskrivninger	<u>2.430.797</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>15.093.187</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>47.500.000</u></b>
Indregnede renter	<u>879.773</u>

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Dagsværdien er beregnet ud fra et afkastkrav på 4,75%. Selskabets investeringsejendomme består af 23 nyopførte boligudlejningsejendomme beliggende i Kolding.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 2.350 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	3.514.052	2.979.276
Gældsforpligtelser	(5.709)	(6.033)
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>(504.103)</u>	<u>(552.722)</u>
	<b><u>3.004.240</u></b>	<b><u>2.420.521</u></b>

### 5. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser består af momsreguleringsforpligtelse på investeringsejendomme.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>127.130</u>	<u>127.003</u>	<u>2.125.807</u>	<u>1.618.319</u>
	<b><u>127.130</u></b>	<b><u>127.003</u></b>	<b><u>2.125.807</u></b>	<b><u>1.618.319</u></b>

### 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. med pant i ejendomme. Gælden udgør pr. 31.12.2017 26.051 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 47.500 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 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

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 proventuet 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.