

Strandhuse Boligbyg ApS
CVR-nr. 31591368
Strandvejen 34A
6000 Kolding

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

Dirigent

Navn: Ole Bjørn Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Strandhuse Boligbyg ApS
Strandvejen 34A
6000 Kolding

CVR-nr.: 31591368

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 31.05.2016

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 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 31.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Johnny Krogh
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet beskæftiger sig med investering i fast ejendom, herunder udlejning og projektudvikling. Selskabet ejer et grundareal på 6.498 m² i Nr. Bjert, 6000 Kolding, hvor der er igangsat opgørelsen af 23 rækkehusboliger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 272 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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. Ejendommenes 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Investeringsejendommens prioritetsgæld måles på tidspunkt for låneoptagelse til kostpris. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		734	(734)
Andre eksterne omkostninger		(32.045)	(63.125)
Ejendomsomkostninger		<u>(53.676)</u>	<u>(51.019)</u>
Driftsresultat		(84.987)	(114.878)
Andre finansielle indtægter	1	15.004	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(286.816)</u>	<u>(250.463)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(356.799)	(365.341)
Skat af ordinært resultat	3	<u>85.132</u>	<u>242.096</u>
Årets resultat		<u>(271.667)</u>	<u>(123.245)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(271.667)</u>	<u>(123.245)</u>
		<u>(271.667)</u>	<u>(123.245)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		11.000.000	11.000.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>6.873.381</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>17.873.381</u>	<u>11.000.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>17.873.381</u>	 <u>11.000.000</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		 0	 131.379
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		196.413	0
Andre tilgodehavender		<u>1.596.257</u>	<u>76.640</u>
Tilgodehavender		<u>1.792.670</u>	<u>208.019</u>
 Likvide beholdninger		 <u>0</u>	 <u>13.523</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>1.792.670</u>	 <u>221.542</u>
 Aktiver		 <u><u>19.666.051</u></u>	 <u><u>11.221.542</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	126.000	126.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.725.876</u>	<u>2.997.543</u>
Egenkapital		<u>2.851.876</u>	<u>3.123.543</u>
Udskudt skat	6	<u>937.247</u>	<u>957.345</u>
Hensatte forpligtelser		<u>937.247</u>	<u>957.345</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.380.830</u>	<u>2.445.734</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>2.380.830</u>	<u>2.445.734</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	95.169	0
Bankgæld		1.537	3.493.907
Gæld til associerede virksomheder		10.585.901	657.029
Anden gæld		<u>2.813.491</u>	<u>543.984</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>13.496.098</u>	<u>4.694.920</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.876.928</u>	<u>7.140.654</u>
Passiver		<u>19.666.051</u>	<u>11.221.542</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	126.000	2.997.543	3.123.543
Årets resultat	0	(271.667)	(271.667)
Egenkapital ultimo	126.000	2.725.876	2.851.876

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Dagsværdireguleringer	15.004	0
	15.004	0
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	201.561	250.463
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	40.660	0
Dagsværdireguleringer	16.075	0
Øvrige finansielle omkostninger	28.520	0
	286.816	250.463
3. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(85.132)	(80.344)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(52.963)
Effekt af ændrede skattesatser	0	(108.789)
	(85.132)	(242.096)
4. Materielle anlægsaktiver		Materielle anlægsaktiver under udfø- relse kr.
Kostpris primo	5.211.721	0
Tilgange	0	6.873.381
Kostpris ultimo	5.211.721	6.873.381
Opskrivninger primo	5.788.279	0
Opskrivninger ultimo	5.788.279	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.000.000	6.873.381

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af anparter á 1.000 kr. eller multipla heraf.

Noter

Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Der har ikke siden selskabets stiftelse været ændringer i virksomhedskapitalen.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.273.421	1.273.421
Gældsforpligtelser	(6.274)	(9.367)
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>(329.900)</u>	<u>(306.709)</u>
	<u>937.247</u>	<u>957.345</u>

	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2014</u> kr.	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> kr.	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> kr.	<u>Restgæld efter</u> <u>5 år</u> <u>2015</u> kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>95.169</u>	<u>2.380.830</u>	<u>1.872.756</u>
	<u>0</u>	<u>95.169</u>	<u>2.380.830</u>	<u>1.872.756</u>

8. 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 mio. kr. Gælden udgør pr. 31.12.2015 9.864 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 17.873 t.kr.