

Strevelinsvej 34, Fredericia A/S

Hjulmagervej 8N

7100 Vejle

CVR-nr. 32892175

Årsrapport for 2015

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25-01-2016

Anna-Else Reisenhus
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Strevelinsvej 34, Fredericia A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for Strevelinsvej 34, Fredericia 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. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets 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.

Vejle, den 22-01-2016

Direktion

Jørgen Rossen Nielsen

Bestyrelse

Jørgen Rossen Nielsen

Anna-Else Reisenhus

Tove Grønvald Nielsen

Børge Madsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Strevelinsvej 34, Fredericia A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Strevelinsvej 34, Fredericia A/S for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er 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 tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejle, den 22-01-2016

LP Revision & rådgivning

Leon Pinholt
Statsautoriseret revisor

Strevelinsvej 34, Fredericia A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Strevelinsvej 34, Fredericia A/S Hjulmagervej 8N 7100 Vejle
Telefon	75 85 84 66
Telefax	75 85 83 58
CVR-nr.	32892175
Stiftelsesdato	07-05-2010
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
Bestyrelse	Jørgen Rossen Nielsen Anna-Else Reisenhus Tove Grønvald Nielsen Børge Madsen
Direktion	Jørgen Rossen Nielsen
Revisor	LP Revision & rådgivning Mylius Erichsensvej 3 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er opførelse og udlejning af ejendommen Strevelinsvej 34, Fredericia samt senere salg af ejendommen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til skønnet dagsværdi, baseret på den afkastbaserede model, hvilket indebærer et element af usikkerhed.

Ved fastsættelse af dagsværdi er anvendt en afkastsats på 5,75%.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 udviser et resultat på kr. 2.217.163, og selskabets balance pr. 31-12-2015 udviser en balancesum på kr. 58.415.249, og en egenkapital på kr. 21.452.525.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Strevelinsvej 34, Fredericia A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af ejendommen. Hertil kommer opkrævet bidrag til fællesomkostninger på ejendommen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter modtaget kompensationsbeløb.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendommen, vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter, andre ejendomsrelaterede omkostninger samt lejers andel af udgifter til fællesomkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, administrationsvederlag samt administrative omkostninger iøvrigt.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes til en skønnet markedsværdi. Værdiansættelsen sker ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Udgifter der tilfører investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under produktionsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem netto salgpris med fradrag af den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst. Der er anvendt en skattesats på 22%.

Finansielle gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Transaktionsomkostninger amortiseres over lånets løbetid.

Efterfølgende opgøres restgæld til realkreditinstitutter til dagsværdi, svarende til den værdi, hvortil gælden kan indfries på statustidspunktet. Kursreguleringer som følge heraf indregnes i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af gæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		4.727.899	4.643.963
Produktionsomkostninger		-214.539	-212.979
Andre driftsindtægter		0	1.150.000
Bruttoresultat		4.513.360	5.580.984
Administrationsomkostninger		-233.132	-793.308
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.585.000	14.130.850
Dagsværdireguleringer af gæld		1.148.164	-150.201
Driftsresultat		3.843.392	18.768.325
Finansielle indtægter	1	0	15.000
Finansielle omkostninger	2	-949.510	-484.139
Resultat før skat		2.893.882	18.299.186
Skat af årets resultat	3	-676.719	-4.115.108
Årets resultat		2.217.163	14.184.078
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.600.000	8.000.000
Overført resultat		617.163	6.184.078
		2.217.163	14.184.078

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>57.801.299</u>	<u>59.386.299</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>57.801.299</u>	<u>59.386.299</u>
Anlægsaktiver		<u>57.801.299</u>	<u>59.386.299</u>
Andre tilgodehavender		0	2.000.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>11.577</u>	<u>11.440</u>
Tilgodehavender		<u>11.577</u>	<u>2.011.440</u>
Likvide beholdninger		<u>602.373</u>	<u>1.374.510</u>
Omsætningsaktiver		<u>613.950</u>	<u>3.385.950</u>
Aktiver		<u>58.415.249</u>	<u>62.772.249</u>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		8.000.000	8.000.000
Overført resultat		11.852.525	11.235.363
Udbytte for regnskabsåret		1.600.000	8.000.000
Egenkapital	5	21.452.525	27.235.363
Hensættelser til udskudt skat	6	3.483.099	3.424.611
Hensatte forpligtelser		3.483.099	3.424.611
Gæld til realkreditinstitutter		25.233.385	22.730.677
Gæld til banker		1.000.000	1.483.000
Depositum		4.513.360	4.368.484
Langfristede gældsforpligtelser	7	30.746.745	28.582.161
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.558.518	2.034.000
Selskabsskat		374.231	10.362
Anden gæld		800.131	1.485.752
Kortfristede gældsforpligtelser		2.732.880	3.530.114
Gældsforpligtelser		33.479.625	32.112.275
Passiver		58.415.249	62.772.249
Ejerskab	8		
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Noter

	2015	2014		
1. Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	0	15.000		
	0	15.000		
2. Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	949.510	484.139		
	949.510	484.139		
3. Skat af årets resultat				
Selskabsskat	618.231	870.362		
Regulering udskudt skat	58.488	3.244.746		
	676.719	4.115.108		
4. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	47.166.521	47.166.521		
Kostpris ultimo	47.166.521	47.166.521		
Dagsværdireguleringer primo	12.219.778	-1.911.072		
Årets reguleringer	-1.585.000	14.130.850		
Dagsværdireguleringer ultimo	10.634.778	12.219.778		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	57.801.299	59.386.299		
5. Egenkapitalopgørelse				
	Aktiekapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	8.000.000	11.235.363	8.000.000	27.235.363
Udbetalt udbytte fra sidste år			-8.000.000	-8.000.000
Forslag til årets resultatdisponering		617.163	1.600.000	2.217.163
	8.000.000	11.852.526	1.600.000	21.452.526

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsesåret.

6. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat er vedrørende materielle anlægsaktiver samt gæld til realkredit.

Udskudt skat	3.483.099	3.424.611
Udskudt skat ultimo	3.483.099	3.424.611

Noter

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	25.233.385	1.558.518	20.305.067
Gæld til banker	1.000.000	0	1.000.000
Depositum	4.513.360	0	4.513.360
	30.746.745	1.558.518	25.818.427

8. Ejerskab

Følgende er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen.

Preco Holding ApS, Hjulmagervej 8 N, 7100 Vejle.

Jørgen Rossen Nielsen Holding A/S, Toldbodvej 64, 7000 Fredericia.

9. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til skønnet dagsværdi, baseret på den afkastbaserede model, hvilket indebærer et element af usikkerhed.

Ved fastsættelse af dagsværdi er anvendt en afkastsats på 5,75%.

10. Eventualforpligtelser

Selskabet har udover momsreguleringsforpligtelse ingen eventualforpligtelser på balancedagen.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter er afgivet pant i selskabets ejendom.