

Strevelinsvej 34, Fredericia A/S

Hjulmagervej 8N

7100 Vejle

CVR-nr. 32892175

Årsrapport for 2017

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25-01-2018

Anna-Else Reisenhus
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Strevelinsvej 34, Fredericia A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 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. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets 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.

Vejle, den 22-01-2018

Direktion

Jørgen Rossen Nielsen

Bestyrelse

Jørgen Rossen Nielsen

Anna-Else Reisenhus

Tove Grønvald Nielsen

Børge Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Strevelinsvej 34, Fredericia A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Strevelinsvej 34, Fredericia A/S for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Vejle, den 22-01-2018

LP Revision & rådgivning

CVR-nr. 16368342

Leon Pinholt
Statsautoriseret revisor
mne10726

Strevelinsvej 34, Fredericia A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Strevelinsvej 34, Fredericia A/S Hjulgagervej 8N 7100 Vejle
Telefon	75 85 84 66
CVR-nr.	32892175
Stiftelsesdato	07-05-2010
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
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 CVR-nr.: 16368342

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 5,62%.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på kr. 1.519.504, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på kr. 55.865.210, og en egenkapital på kr. 21.503.358.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Strevelinsvej 34, Fredericia A/S for 2017 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 tidligere 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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Ejendomsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver 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.

Skat af årets resultat

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 en 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 ejendomsomkostninger.

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 vis resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem netto salgspris 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. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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 som aktuel skat.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue efter 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 efter fradrag af afholdte låneomkostninger og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, herfra fragår resterende låneomkostninger til amortisering.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		4.723.415	4.748.526
Ejendomsomkostninger		-191.426	-237.498
Administrationsomkostninger		-395.508	-522.236
Bruttoresultat		4.136.481	3.988.792
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.600.000	-901.299
Driftsresultat		2.536.481	3.087.493
Finansielle omkostninger	1	-588.375	-635.313
Resultat før skat		1.948.106	2.452.180
Skat af årets resultat	2	-428.602	-542.286
Årets resultat		1.519.504	1.909.894
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.500.000	1.000.000
Overført resultat		19.504	909.894
Resultatdisponering		1.519.504	1.909.894

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>55.300.000</u>	<u>56.900.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>55.300.000</u>	<u>56.900.000</u>
Anlægsaktiver		<u>55.300.000</u>	<u>56.900.000</u>
Tilgodehavende selskabsskat		45.333	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>12.532</u>	<u>12.319</u>
Tilgodehavender		<u>57.865</u>	<u>12.319</u>
Likvide beholdninger		<u>507.345</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>565.210</u>	<u>12.319</u>
Aktiver		<u>55.865.210</u>	<u>56.912.319</u>

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		8.000.000	8.000.000
Overført resultat		12.003.358	11.983.853
Udbytte for regnskabsåret		1.500.000	1.000.000
Egenkapital	4	21.503.358	20.983.853
Hensættelser til udskudt skat	5	2.992.058	3.207.123
Hensatte forpligtelser		2.992.058	3.207.123
Gæld til realkreditinstitutter		23.098.762	24.683.588
Gæld til banker		1.000.000	1.000.000
Depositum		4.545.758	4.531.028
Langfristede gældsforpligtelser	6	28.644.520	30.214.616
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.607.871	1.575.014
Gæld til banker		0	530.658
Selskabsskat		0	12.864
Anden gæld		617.403	388.191
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		500.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.725.274	2.506.727
Gældsforpligtelser		31.369.794	32.721.343
Passiver		55.865.210	56.912.319
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

1. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	588.375	635.313
	588.375	635.313

2. Skat af årets resultat

Selskabsskat	643.667	598.864
Regulering udskudt skat	-215.065	-56.578
	428.602	542.286

3. Investeringsejendomme

Kostpris primo	47.166.521	47.166.521
Kostpris ultimo	47.166.521	47.166.521
Dagsværdireguleringer primo	9.733.479	10.634.778
Årets reguleringer	-1.600.000	-901.299
Dagsværdireguleringer ultimo	8.133.479	9.733.479
Regnskabsmæssig værdi ultimo	55.300.000	56.900.000

4. Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	8.000.000	11.983.853	1.000.000	20.983.853
Udbetalt udbytte fra sidste år			-1.000.000	-1.000.000
Forslag til årets resultatdisponering		19.504	1.500.000	1.519.504
	8.000.000	12.003.357	1.500.000	21.503.357

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsesåret.

5. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat er vedrørende materielle anlægsaktiver.

Udskudt skat	2.992.058	3.207.123
Udskudt skat ultimo	2.992.058	3.207.123

Noter

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	23.098.762	1.607.871	16.957.054
Gæld til banker	1.000.000	0	1.000.000
Depositum	4.545.758	0	2.761.666
	28.644.520	1.607.871	20.718.720

7. Usikkerhed ved indregning og måling

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

Ved fastsættelse af dagsværdi er anvendt en afkastsats på 5,62%.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet har udover momsreguleringsforpligtelse ingen eventualforpligtelser på balancedagen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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