

Strandvejen Nyborg ApS

Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M

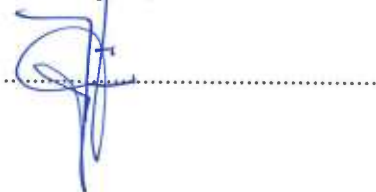
CVR-nr. 33 24 33 40



Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12. februar 2016

Som dirigent:



EY

Building a better
working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	1
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Finansielle omkostninger	11
Skat af årets resultat	11
Materielle anlægsaktiver	11
Anpartskapital	12
Langfristede gældsforpligtelser	12
Sikkerhedsstillelser	12
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	12
Nærtstående parter	12

Oplysninger om selskabet

Navn	Strandvejen Nyborg ApS
Adresse, postnr., by	Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M
CVR-nr.	33 24 33 40
Stiftet	10. oktober 2010
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.boliggruppen.dk
E-mail	mail@boliggruppen.dk
Telefon	65 98 19 80
Direktion	Carsten Skov
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er byggeri, køb, salg og administration af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 577.303 mod kr. 1.886.881 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 3.600.465.

Årets resultat før skat er positivt påvirket af værdiregulering af ejendommen med 190.942 kr. Ejendommen er værdiansat på basis af et uændret afkast på 6%.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat i det kommende år.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Strandvejen Nyborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. februar 2016

Direktionen:



Carsten Skov

Til kapitalejerne i Strandvejen Nyborg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Strandvejen Nyborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en 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 en 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.

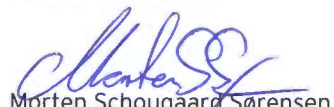
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Odense, den 4. februar 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat	1.364.441	3.069.545
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	190.942	0
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	<u>-22.914</u>	<u>-112.087</u>
Resultat af primær drift	1.532.469	2.957.458
Finansielle indtægter	0	4.086
2 Finansielle omkostninger	<u>-779.386</u>	<u>-419.027</u>
Resultat før skat	753.083	2.542.517
3 Skat af årets resultat	<u>-175.780</u>	<u>-655.636</u>
Årets resultat	<u>577.303</u>	<u>1.886.881</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>577.303</u>	<u>1.886.881</u>
	<u>577.303</u>	<u>1.886.881</u>

Balance pr. 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>27.480.000</u>	<u>28.936.505</u>
4 Materielle anlægsaktiver	<u>27.480.000</u>	<u>28.936.505</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>27.480.000</u>	<u>28.936.505</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	7.128	24.659
Andre tilgodehavender	<u>5.181</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender	<u>12.309</u>	<u>24.659</u>
Likvide beholdninger	<u>21.777</u>	<u>69.415</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>34.086</u>	<u>94.074</u>
Aktiver i alt	<u>27.514.086</u>	<u>29.030.579</u>

Balance pr. 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver		
Egenkapital		
5 Anpartskapital	175.000	175.000
Overført resultat	<u>3.425.465</u>	<u>2.848.162</u>
Egenkapital i alt	<u>3.600.465</u>	<u>3.023.162</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	21.113.970	18.078.648
Anden gæld	<u>561.600</u>	<u>485.300</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser	<u>21.675.570</u>	<u>18.563.948</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	450.369	440.523
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.291	7.886
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.401.523	6.203.855
Skyldig selskabsskat	158.249	680.295
Anden gæld	<u>210.619</u>	<u>110.910</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>2.238.051</u>	<u>7.443.469</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>23.913.621</u>	<u>26.007.417</u>
Passiver i alt	<u>27.514.086</u>	<u>29.030.579</u>

Egenkapitaloppørelse

(kr.)	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2015	175.000	2.848.162	3.023.162
Årets resultat, jf. resultatdisponering		577.303	577.303
Egenkapital pr. 31/12 2015	175.000	3.425.465	3.600.465

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Strandvejen Nyborg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste (bruttotab).

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter vedligehold, ejendomsskatter, forsikring mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris.

Investeringsejendomme er ejendomme der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmetode. Forrentningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom.

Driftsafkastet beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne over omkostninger og indtægter for det kommende år.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger der direkte kan tilknyttes anskaffelsen indtil til tidspunktet for i brugtagning.

Småanskaffelser med en kostpris på under 12.800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Egenkapital

Foreslået udbytte

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

Selskabsskat

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

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Gæld til kreditinstitutter

Prioritetsgæld og gæld til kreditinstitutter måles til kursværdi. Årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	72.030	100.400
Andre finansielle omkostninger	<u>707.356</u>	<u>318.627</u>
	<u>779.386</u>	<u>419.027</u>
3. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	158.249	680.295
Årets regulering af udskudt skat	<u>17.531</u>	<u>-24.659</u>
	<u>175.780</u>	<u>655.636</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
(kr.)		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris		
Saldo pr. 1/1 2015		28.936.505
Tilgang i årets løb		808.888
Afgang i årets løb		<u>-2.456.335</u>
Kostpris pr. 31/12 2015		<u>27.289.058</u>
Værdiregulering til dagsværdi		
Årets værdiregulering til dagsværdi		<u>190.942</u>
Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2015		<u>190.942</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015		<u>27.480.000</u>

5. Anpartskapital

Anpartskapitalen er stiftet med 125.000 kr. og er forhøjet med nom 50.000 kr. i 2012.

	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.	2011 kr.
Anpartskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:					
Saldo primo	175.000	175.000	175.000	50.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	125.000	0
Saldo ultimo	<u>175.000</u>	<u>175.000</u>	<u>175.000</u>	<u>175.000</u>	<u>125.000</u>

6. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 15.610 senere end 5 år fra balancedagen.

Selskabets anden langfristede gæld består af deposita og forudbetalt leje vedrørende udlejningsejendomme.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.564 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 27.480 tkr.

8. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sarica Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2013 eller senere.

9. Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber:

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
BoligGruppen Fyn A/S	Odense	Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
BoligGruppen Fyn A/S	Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M