



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15, Box 140
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

BEACH HOUSE A/S
NORDRE RINGVEJ 7, 9760 VRÅ
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. marts 2016

Peter Bodin

CVR-NR. 33 59 50 77

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Beach House A/S Nordre Ringvej 7 9760 Vrå
	CVR-nr.: 33 59 50 77
	Stiftet: 11. april 2011
	Hjemsted: Hjørring
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jens Otto Stavad, Formand Arne Lindhardt Andersen Peter Bodin
Direktion	Arne Lindhardt Andersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15, Box 140 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Beach House 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vrå, den 10. marts 2016

Direktion

Arne Lindhardt Andersen

Bestyrelse

Jens Otto Stavad
Formand

Arne Lindhardt Andersen

Peter Bodin

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Beach House A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Beach House A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 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.

Hjørring, den 10. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jann Mikkelsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom, projektudvikling og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for acceptabelt set i lyset af de ressourcer, der er anvendt på videreudvikling af selskabets arealer, hvor det økonomiske afkast først vil aflejre sig i de kommende år. Der er konkrete, positive forhandlinger omkring udvikling af arealerne, som forventes at resultere i et positivt økonomisk resultat. De gennemførte tiltag understøtter samtidig værdiansættelsen af varebeholdningerne, som skønnes forsigtigt indregnet i årsregnskabet.

Selskabets beholdning af udenlandske ejendomme er nedbragt, hvilket har haft en positiv likviditetsmæssig effekt i 2015. De tilbageværende ejendomme er erhvervet i 2015.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Beach House A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende tilgodehavende, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	12-40 år	0-50%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter gældsbreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Ubebyggede grunde, bygninger til videresalg samt installationer til videresalg, som ikke anses at være til vedvarende eje og brug, opføres under omsætningsaktiver og indregnes til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en gældsforpligtelse.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		576.143	2.090
Personaleomkostninger.....	1	-610.334	-649
Af- og nedskrivninger.....		-25.529	-22
DRIFTSRESULTAT		-59.720	1.419
Andre finansielle indtægter.....	2	8.264	12
Andre finansielle omkostninger.....	3	-696.999	-858
RESULTAT FØR SKAT		-748.455	573
Skat af årets resultat.....	4	159.000	-180
ÅRETS RESULTAT		-589.455	393
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-589.455	393
I ALT		-589.455	393

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....		3.079.860	3.015
Materielle anlægsaktiver.....	5	3.079.860	3.015
Gældsbreve.....		23.892	39
Finansielle anlægsaktiver.....	6	23.892	39
ANLÆGSAKTIVER.....		3.103.752	3.054
Grundarealer.....		11.088.639	11.856
Ejendomme og installationer til videresalg.....		1.365.121	2.283
Varebeholdninger.....		12.453.760	14.139
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		3.750	867
Udskudte skatteaktiver.....		458.000	304
Andre tilgodehavender.....		349.146	354
Periodeafgrænsningsposter.....		1.983	60
Tilgodehavender.....		812.879	1.585
Likvider.....		948.857	2
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		14.215.496	15.726
AKTIVER.....		17.319.248	18.780
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500
Overført overskud.....		2.626.108	3.216
EGENKAPITAL.....	7	3.126.108	3.716
Gæld til pengeinstitutter.....		13.796.281	12.888
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		91.478	98
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	1.989
Anden gæld.....		305.381	89
Kortfristede gældsforpligtelser.....		14.193.140	15.064
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		14.193.140	15.064
PASSIVER.....		17.319.248	18.780
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	605.591	639	
Omkostninger til social sikring.....	4.743	10	
	610.334	649	
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	8.264	12	
	8.264	12	
Andre finansielle omkostninger			3
Tilknyttede virksomheder.....	72.476	80	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	624.523	778	
	696.999	858	
Skat af årets resultat			4
Regulering af udskudt skat.....	-159.000	146	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	0	34	
	-159.000	180	
Materielle anlægsaktiver			5
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		3.096.160	
Tilgang.....		90.471	
Kostpris 31. december 2015.....		3.186.631	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		81.242	
Årets afskrivninger		25.529	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		106.771	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		3.079.860	
Finansielle anlægsaktiver			6
		Gældsbreve	
Kostpris 1. januar 2015.....		39.115	
Afgang.....		-15.223	
Kostpris 31. december 2015.....		23.892	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		23.892	

NOTER

Note

Egenkapital

7

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	3.215.563	3.715.563
Forslag til årets resultatdisponering.....		-589.455	-589.455
Egenkapital 31. december 2015.....	500.000	2.626.108	3.126.108

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	2015 kr.	2014 tkr.
Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 500 stk. a nom. 1.000 kr.....	500.000	500
	500.000	500

Eventualposter mv.

8

Selskabet har i forbindelse med udførte arbejder påtaget sig sædvanlige branchemæssige arbejdsgarantier.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kimbo Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Selskabet har til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut udstedt ejerpantebrev på 18.000 tkr., der giver pant i selskabets grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 13.821 tkr.