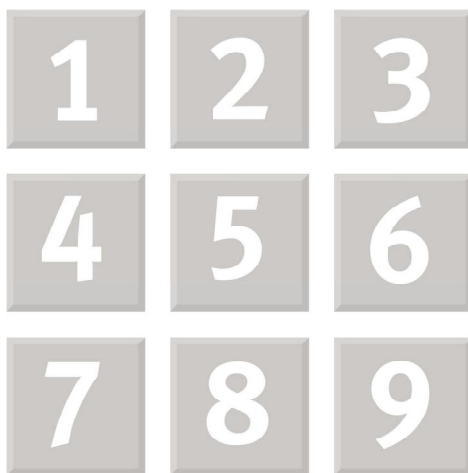


## **Strandhavehus ApS**

Gilleleje Hovedgade 44A  
3250 Gilleleje

CVR-nr. 35 48 19 90



### **Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 11. marts 2019

---

Lasse Nørgaard  
dirigent



**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter til årsrapporten	16

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Strandhavehus ApS  
Gilleleje Hovedgade 44A  
3250 Gilleleje

CVR-nr.: 35 48 19 90

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 25. september 2013

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemsted: Gribskov

### Direktion

Lasse Nikolaj Nørgaard, direktør  
Axel Lance Henningsen, direktør

### Revision

DØSSING & PARTNERE  
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Strandhavehus ApS.

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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gilleleje, den 11. marts 2019

### Direktion

Lasse Nikolaj Nørgaard  
direktør

Axel Lance Henningsen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## **Til kapitalejerne i Strandhavehus ApS**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Strandhavehus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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 regnskabsbrugerne 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 vor 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.
- 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, den 11. marts 2019

**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer*  
**CVR-nr. 54 87 99 11**

Anders Nyberg  
Registreret revisor  
**MNE-nr. mne32725**

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje grunde og bygninger med videre salg for øje, herunder udlejning af tilbageværende boliger.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Strandhavehus ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 balance-dagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af grunde og bygninger indregnes i resultatopgørelsen, når risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer på etape 1, etape 2, etape 3 og etape 4, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af afkastbasteret model.

Dagsværdien på boliger i etape 5 er baseret på markedsinformation i form af realiserede salgsværdier tæt på statusdagen.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 4,25 % - 4,75 %, som ligger i intervallet for ColliersPULS rapport for området Sjælland. Dagsværdien er understøttet af uafhængig lokal ejendomsmæglers individuel vurdering af markedsprisen på boligerne i de enkelte etaper.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, herunder gæld til leverandører, modtagne forudbetalinger fra kunder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis gæld.

## Anvendt regnskabspraksis

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.922.140</b>	<b>3.170.448</b>
Personaleomkostninger	1	-1.811.775	-1.179.654
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>2.110.365</b>	<b>1.990.794</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-21.377	-11.415
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>2.088.988</b>	<b>1.979.379</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		7.133.046	3.237.117
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>9.222.034</b>	<b>5.216.496</b>
Finansielle indtægter	2	3.921	2.716
Finansielle omkostninger	3	-1.342.184	-1.024.631
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.883.771</b>	<b>4.194.581</b>
Skat af årets resultat	4	-1.259.880	-970.141
<b>Årets resultat</b>		<b>6.623.891</b>	<b>3.224.440</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	-11.671.140
Overført resultat		6.623.891	14.895.580
		<b>6.623.891</b>	<b>3.224.440</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	120.060.000	93.805.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	33.586	41.338
Indretning af lejede lokaler	6	47.768	61.393
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	971.424	1.191.217
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>121.112.778</b>	<b>95.098.948</b>
Deposita		23.625	23.625
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>23.625</b>	<b>23.625</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>121.136.403</b>	<b>95.122.573</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		80.604	55.923
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		50.314	46.994
Andre tilgodehavender		4.817	3.820.546
Periodeafgrænsningsposter		64.642	68.281
<b>Tilgodehavender</b>		<b>200.377</b>	<b>3.991.744</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.692.871</b>	<b>6.365.488</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>4.893.248</b>	<b>10.357.232</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>126.029.651</b>	<b>105.479.805</b>



## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		24.960.256	19.521.169
<b>Egenkapital</b>	7	<b>25.060.256</b>	<b>19.621.169</b>
Hensættelse til udskudt skat		5.261.949	4.002.069
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>5.261.949</b>	<b>4.002.069</b>
Gæld til realkreditinstitutter		70.522.858	46.137.002
Anden gæld		16.201.117	10.891.520
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>86.723.975</b>	<b>57.028.522</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	355.887	272.540
Kreditinstitutter		1.000.000	13.297.432
Modtagne forudbetalinger fra kunder		532.220	447.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.349.040	1.490.569
Anden gæld		4.746.324	9.320.304
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.983.471</b>	<b>24.828.045</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>95.707.446</b>	<b>81.856.567</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>126.029.651</b>	<b>105.479.805</b>
Leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.779.290	1.161.039
Andre omkostninger til social sikring	32.485	18.615
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>1.811.775</b>	<b>1.179.654</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	977	843
Andre finansielle indtægter	2.944	1.873
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>3.921</b>	<b>2.716</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.307.306	1.024.631
Kursreguleringer omkostninger	34.878	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.342.184</b>	<b>1.024.631</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	237.578
Årets udskudte skat	1.259.880	732.563
<b>Årets skat i alt</b>	<b>1.259.880</b>	<b>970.141</b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	75.604.883
Tilgang i årets løb	22.524.592
Afgang i årets løb	-3.402.638
Kostpris 31. december 2018	94.726.837
Værdireguleringer 1. januar 2018	18.200.117
Årets værdireguleringer	7.133.046
Værdireguleringer 31. december 2018	25.333.163
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>120.060.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0 % af lejeindtægterne.  
 Markedslejereguleringen er fastlagt til mellem 1 % og 3 % af nuværende lejeindtægt.  
 Driftsomkostningerne udgør mellem 8 % og 9 % af lejeindtægterne.  
 Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 2,9 % og 3,1 % af lejeindtægterne.  
 Administrationsomkostningerne udgør mellem 2,2 % og 2,4 % af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene i etape 1, etape 2, etape 3 og etape 4 vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	3,75	4,25	4,75
Dagsværdi	134.300.000	120.060.000	110.400.000
Ændring i dagsværdi	14.240.000	0	-9.660.000

## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Materielle an- lægsaktiver under udfø- relse
Kostpris 1. januar 2018	46.022	68.124	1.191.217
Tilgang i årets løb	0	0	15.596.229
Afgang i årets løb	0	0	-15.816.022
Kostpris 31. december 2018	<u>46.022</u>	<u>68.124</u>	<u>971.424</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	4.684	6.731	0
Årets afskrivninger	7.752	13.625	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>12.436</u>	<u>20.356</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>33.586</u></b>	<b><u>47.768</u></b>	<b><u>971.424</u></b>
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>16.618</u>

### 7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	100.000	19.521.169	19.621.169
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-1.184.804	-1.184.804
Årets resultat	0	6.623.891	6.623.891
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>24.960.256</u></b>	<b><u>25.060.256</u></b>

## Noter

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	67.118.100	44.077.345
Mellem 1 og 5 år	3.404.758	2.059.657
Langfristet del	70.522.858	46.137.002
Inden for et år	355.887	272.540
	<b>70.878.745</b>	<b>46.409.542</b>

### Anden gæld

Efter 5 år	5.703.045	5.023.108
Mellem 1 og 5 år	10.498.072	5.868.412
Langfristet del	16.201.117	10.891.520
Inden for et år	1.838.769	1.467.135
Øvrig kortfristet anden gæld	2.907.555	7.853.169
Kortfristet del	4.746.324	9.320.304
	<b>20.947.441</b>	<b>20.211.824</b>

### 9 Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing  
Samlede fremtidige leasingydelser:

Inden for et år	0	36.540
	<b>0</b>	<b>36.540</b>

### 10 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Strandhavehus Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter

### 10 Eventualposter mv. (Fortsat)

Selskabet har indgået to renteswapaftaler og en renteloftaftale i DKK, som pr. 31. december 2018 udviser en negativ værdi på t.kr. 2.070, som udløber henholdsvis 2025, 2026 og 2028.

Renteswap- og renteloftaftalerne er indgået med henblik på at sikre gælden på t.kr. 44.150 på et renteniveau, som i perioden er fastlagt til et gennemsnit på 1,45 %, 1,15 % og 1,5 %.

Renteswap- og renteloftaftalerne er indgået således, at de følger den afdragsfrie periode på lånene, som er indeholdt i regnskabsposten Gæld til realkreditinstitutter.

Den negative værdi er indregnet i regnskabsposten Gæld til realkreditinstitutter.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.611 er der stillet bankgaranti på t.kr. 7.626.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet udstedt ejerpantebreve på t.kr. 3.600 med sikkerhed i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 100.000.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Axel Christian Lance Henningsen (CPR valideret)**

**Direktør**

Serienummer: PID:9208-2002-2-521219288080

IP: 77.213.xxx.xxx

2019-03-11 13:39:25Z

NEM ID 

**Lasse Nikolaj Nørgaard (CPR valideret)**

**Direktør**

Serienummer: PID:9208-2002-2-812818847768

IP: 185.75.xxx.xxx

2019-03-13 08:51:40Z

NEM ID 

**Anders Nyberg (CVR valideret)**

**Registreret revisor**

Serienummer: CVR:54879911-RID:1208162081047

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-03-13 09:26:01Z

NEM ID 

**Lasse Nikolaj Nørgaard (CPR valideret)**

**Dirigent**

Serienummer: PID:9208-2002-2-812818847768

IP: 185.75.xxx.xxx

2019-03-13 09:40:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MEIPA-D4KU7-2F1F0-UQ33P-JELX8-HODS1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>