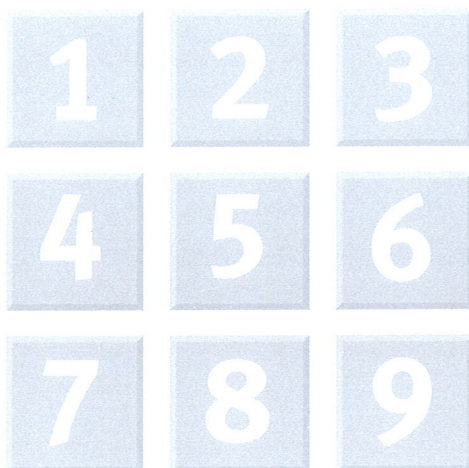


## **Strandhavehus ApS**

Gilleleje Hovedgade 44 A  
3250 Gilleleje

CVR-nr. 35481990



## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den *29/2* 2016



Lasse Nørgaard  
Dirigent



**DØSSING & PARTNERE**

*Revisionsinteressentskab*

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

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Strandhavehus ApS Gilleleje Hovedgade 44 A 3250 Gilleleje
CVR-nr. Hjemsted Regnskabsår	35481990 Gribskov 1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Lasse Nørgaard, Direktør Lance Henningsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Døssing & Partnere, Revisionsinteressentskab Trollesminde Kontorpark Roskildevej 12 A 3400 Hillerød CVR-nr.: 54879911
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit

## Ledelsespåtegning

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

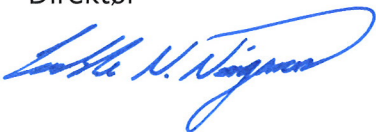
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

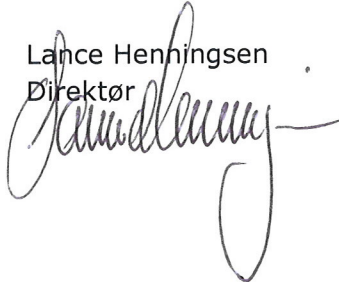
Gilleleje, den 9. februar 2016

### Direktion

Lasse Nørgaard  
Direktør



Lance Henningsen  
Direktør



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Strandhavehus ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Strandhavehus ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

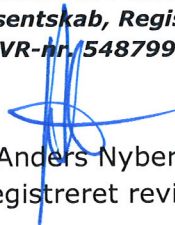
## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

Hillerød, den 9. februar 2016

**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer*  
**CVR-nr. 54879911**



Anders Nyberg  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består at eje grunde og bygninger med videre salg for øje.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 3.341.875, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 35.311.331, og en egenkapital på kr. 8.011.766.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Forventninger til fremtiden**

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Strandhavehus ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilføjelser for klasse C regnskaber.

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 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

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.



## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, omkostninger til social sikring samt øvrige personaleomkostninger.

### 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, 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. 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).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Kostprisen for egenproducerede anlægsaktiver omfatter løn- og materialeomkostninger m.v., der direkte er medgået til produktionen.

Desuden indregnes renteomkostninger på lån til finansiering af fremstillingen af sådanne aktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, i kostprisen.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode 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 som aktuel skat.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, som svarer til nominal restgæld.

På variabelforrentet lån, som er sikret via renteswap, indregnes markedsværdien af renteaftale via egenkapitalen, idet renteaftalen er indgået til sikring af det fremtidige cash-flow.

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Resultatopgørelse

	Note	2015	2013/2014
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>462.923</b>	<b>-139.379</b>
Personaleomkostninger	1	-13.150	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.930.847	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.380.620</b>	<b>-139.379</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		238	0
Andre finansielle omkostninger		-194.029	-14.896
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.186.829</b>	<b>-154.275</b>
Skat af årets resultat	2	-844.954	0
<b>Årets resultat</b>		<b>3.341.875</b>	<b>-154.275</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		-154.275	0
Årets bevægelser på overført resultat, jf. egenkapitalopgørelsen		4.980.000	0
Renteswapregulering på overført resultat, jf. egenkapitalopgørelsen		255.834	0
Årets resultat		3.341.875	-154.275
<b>Til disposition</b>		<b>7.911.766</b>	<b>-154.275</b>
<b>Fordeling af resultat</b>			
Reserve for dagsværdi investeringsaktiver		3.066.061	0
Overført resultat		4.845.705	-154.275
<b>Fordelt</b>		<b>7.911.766</b>	<b>-154.275</b>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015	2013/2014
<b>Aktiver</b>			
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	3	5.284.082	10.514.728
Investeringsejendomme	4	27.500.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>32.784.082</u></b>	<b><u>10.514.728</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>32.784.082</u></b>	<b><u>10.514.728</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		45.400	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.221	0
Andre tilgodehavender		1.092.038	2.567.942
Periodeafgrænsningsposter		11.060	15.460
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.169.719</u></b>	<b><u>2.583.402</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.357.530</u></b>	<b><u>13.620</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>2.527.249</u></b>	<b><u>2.597.022</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>35.311.331</u></b>	<b><u>13.111.750</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015	2013/2014
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overkurs ved emission		0	4.980.000
Reserve for opskrivninger		3.066.061	0
Overført resultat		4.845.705	-154.275
<b>Egenkapital</b>	5	<b>8.011.766</b>	<b>4.925.725</b>
Hensættelser til udskudt skat		844.954	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>844.954</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.088.259	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		255.834	0
Anden gæld		4.007.021	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>22.351.114</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		700.681	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		2.041.699	6.775.801
Modtagne forudbetalinger fra kunder		182.900	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		970.618	1.125.000
Anden gæld		207.599	285.224
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.103.497</b>	<b>8.186.025</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>26.454.611</b>	<b>8.186.025</b>
<b>Passiver</b>		<b>35.311.331</b>	<b>13.111.750</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

	2015	2013/2014
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	-12.940	0
Omkostninger til social sikring	-180	0
Andre personaleomkostninger	-30	0
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>-13.150</b>	<b>0</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-844.954	0
<b>Årets skat i alt</b>	<b>-844.954</b>	<b>0</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	10.514.728	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	18.338.505	10.514.728
Afgang i årets løb	-23.569.153	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.284.080</b>	<b>10.514.728</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.284.080</b>	<b>10.514.728</b>
Indregnede renter i kostprisen for aktiverne	11.699	76.169
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	23.569.153	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.569.153</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	0
Årets reguleringer	3.930.847	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>3.930.847</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>27.500.000</b>	<b>0</b>
Indregnede renter i kostprisen for aktiverne	314.080	

## Noter

### 5. Egenkapitaloppgørelse

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	100.000	4.980.000	0	-154.275	4.925.725
Overkurs ved emission		-4.980.000		4.980.000	0
Regulering, renteswap				-255.834	-255.834
Forslag til årets resultatdisponering			3.066.061	275.814	3.341.875
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>	<b>3.066.061</b>	<b>4.845.705</b>	<b>8.011.766</b>

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	<b>2015</b>	<b>2013/2014</b>
Saldo primo	100.000	0
Årets tilgang	0	100.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	18.088.259	197.741	17.478.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	255.834		
Anden gæld	4.007.021	502.940	1.807.760
	<b>22.351.114</b>	<b>700.681</b>	<b>19.285.760</b>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en renteswapaftale i DKK, som pr. 31. december 2015 udviser en negativ værdi på t.kr. 255 og som udløber i 2025.

Renteswapaftalen er indgået med henblik på at sikre gælden på kr. 9.150.000 på et renteniveau, som i perioden er fastlagt til et gennemsnit på 1,45 %.

Renteswapaftalen er indgået således, at den følger den afdragsfrie periode på lånet, som er indeholdt i regnskabsposten Gæld til realkreditinstitutter.

Den negative værdi er optaget, som bankgæld.

Selskabet er fra og med 7. maj 2015 sambeskattet med Strandhavehus Holding ApS og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Strandhavehus Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

### 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på kr. 5.000.000 i selskabets ejendom under udførelse til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut.