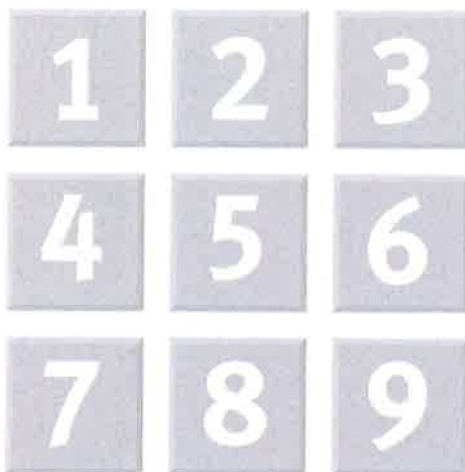


Strandhavehus ApS

Gilleleje Hovedgade 44A
3250 Gilleleje

CVR-nr. 35 48 19 90



Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 18/2 2017



Lasse Nørgaard
Dirigent



DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter til årsrapporten	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gilleleje, den 14. februar 2017

Direktion



Lasse Nikolaj Nørgaard
direktør



Axel Lance Henningsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til i Strandhavehus ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Strandhavehus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

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 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.
- 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.

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.

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.

Hillerød, den 14. februar 2017

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


Anders Nyberg
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Strandhavehus ApS
Gilleleje Hovedgade 44A
3250 Gilleleje

CVR-nr.: 35 48 19 90
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 25. september 2013
Regnskabsår: 3. regnskabsår
Hjemsted: Gribskov

Direktion

Lasse Nikolaj Nørgaard, direktør
Axel Lance Henningsen, direktør

Revision

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje grunde og bygninger med videre salg for øje.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 9.014.065, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 16.223.218.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Strandhavehus ApS for 2016 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 2016 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 balancedagen.

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.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

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

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, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af afkastbaseret model.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 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 likviditeter, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 4,5 % - 5,15 %, som ligger i intervallet for Colliers MarkedsPULS rapport.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 vurderet af de uafhængige ejendomsmæglerfirmaer Danbolig og Nybolig.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer for-svarlige, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder 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.

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 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		1.571.513	462.923
Personaleomkostninger	1	-585.179	-13.150
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		986.334	449.773
Værdireguleringer af investeringsaktiver		11.032.152	3.930.847
Resultat før finansielle poster		12.018.486	4.380.620
Finansielle indtægter	2	1.825	238
Finansielle omkostninger	3	-581.694	-194.029
Resultat før skat		11.438.617	4.186.829
Skat af årets resultat	4	-2.424.552	-844.954
Årets resultat		9.014.065	3.341.875
 Forslag til resultatdisponering			
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		8.605.079	3.066.061
Overført resultat		408.986	275.814
		9.014.065	3.341.875

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	73.900.000	27.500.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	1.285.856	5.284.082
Materielle anlægsaktiver		75.185.856	32.784.082
Anlægsaktiver i alt		75.185.856	32.784.082
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.801	45.400
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		35.526	21.221
Andre tilgodehavender		94.307	1.092.038
Periodeafgrænsningsposter		10.055	11.060
Tilgodehavender		172.689	1.169.719
Likvide beholdninger		1.174.659	1.357.530
Omsætningsaktiver i alt		1.347.348	2.527.249
Aktiver i alt		76.533.204	35.311.331

Balance 31. december 2016

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		100.000	100.000
Reserve for opskrivninger		11.671.140	3.066.061
Overført resultat		4.452.078	4.845.705
Egenkapital	7	16.223.218	8.011.766
Hensættelse til udskudt skat		3.269.506	844.954
Hensatte forpligtelser i alt		3.269.506	844.954
Gæld til realkreditinstitutter		27.682.085	18.344.093
Anden gæld		9.454.088	4.007.021
Langfristede gældsforpligtelser	8	37.136.173	22.351.114
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.338.922	700.681
Kreditinstitutter		12.504.837	2.041.699
Modtagne forudbetalinger fra kunder		193.400	182.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.695.775	970.618
Anden gæld		4.171.373	207.599
Kortfristede gældsforpligtelser		19.904.307	4.103.497
Gældsforpligtelser i alt		57.040.480	26.454.611
Passiver i alt		76.533.204	35.311.331
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	564.291	12.940
Andre omkostninger til social sikring	20.888	180
Andre personaleomkostninger	0	30
Personaleomkostninger i alt	585.179	13.150
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	1
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	618	238
Andre finansielle indtægter	1.207	0
Finansielle indtægter i alt	1.825	238
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	82.954	0
Andre finansielle omkostninger	498.740	194.029
Finansielle omkostninger i alt	581.694	194.029
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	2.424.552	844.954
Årets skat i alt	2.424.552	844.954

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2016	23.569.153
Tilgang i årets løb	35.367.847
Kostpris 31. december 2016	58.937.000
Værdireguleringer 1. januar 2016	3.930.847
Årets værdireguleringer	11.032.153
Værdireguleringer 31. december 2016	14.963.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	73.900.000
Indregnede renter i kostprisen for aktiverne	462.049

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 3 % og 9 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 0 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 1,7 % og 1,9 % af lejeindtægterne.

6 Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2016	5.284.080
Tilgang i årets løb	26.284.900
Afgang i årets løb	-30.283.124
Kostpris 31. december 2016	1.285.856
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	1.285.856

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	100.000	3.066.061	4.845.705	8.011.766
Årets opskrivning	0	8.605.079	0	8.605.079
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-802.613	-802.613
Årets resultat	0	0	408.986	408.986
Egenkapital 31. december 2016	100.000	11.671.140	4.452.078	16.223.218

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	18.541.834	27.903.699	221.614	25.733.370
Anden gæld	4.509.961	10.571.396	1.117.308	4.454.999
	23.051.795	38.475.095	1.338.922	30.188.369

9 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Strandhavehus Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2015 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2014 eller senere.

Noter til årsrapporten

9 Eventualposter m.v. (Fortsat)

Selskabet her indgået to renteswapaftaler i DKK, som pr. 31. december 2016 udviser en negativ værdi på t.kr. 1.058, som udløber i henholdsvis 2025 og 2026.

Renteswapaftalerne er indgået med henblik på at sikre gælden på kr. 19.150.000 på et renteniveau, som i perioden er fastlagt til et gennemsnit på 1,45 % og 1,15%.

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

Den negative værdi er indregnet i regnskabsposten Gæld til realkreditinstitutter.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet udstedt ejerpantebrev på t.kr. 12.500 med sikkerhed i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 73.900.