

Strandhavehus ApS

Gilleleje Hovedgade 44A
3250 Gilleleje

CVR-nr. 35 48 19 90



Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 9/5 2018

Lasse Nørgaard
dirigent



DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	5
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter til årsrapporten	16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gilleleje, den 16. april 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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 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 16. april 2018

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


Anders Nyberg
Registreret revisor
MNE-nr. mne32725

Selskabsoplysninger

Selskabet

Strandhavehus ApS
Gilleleje Hovedgade 44A
3250 Gilleleje

CVR-nr.: 35 48 19 90

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 25. september 2013

Regnskabsår: 4. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Strandhavehus ApS for 2017 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 2017 er aflagt i DKK

Ændring i klassifikation

Klassificering af skyldige omkostninger er ændret således, at posten fremgår under Leverandører af varer og tjenesteydelser.

Klassifikation af skyldig depositum er ændret således, at posten fremgår som kortfristede gældsforpligtelse.

Sammenligningstal er ændret i overensstemmelse hermed for at give et mere retvisende billede.

Ændringen har ikke haft påvirkning på årets resultat eller egenkapital.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2017 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 4,45 % - 4,75 %, som ligger i intervallet for Colliers MarkedsPULS rapport.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 vurderet af de uafhængige ejendomsmæglerfirmaer Danbolig.

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 afvigelse 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 2017

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		3.170.448	1.571.513
Personaleomkostninger	1	-1.179.654	-585.179
Resultat før af- og nedskrivninger		1.990.794	986.334
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-11.415	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.979.379	986.334
Værdireguleringer af investeringsaktiver		3.237.117	11.032.152
Resultat før finansielle poster		5.216.496	12.018.486
Finansielle indtægter	3	2.716	1.825
Finansielle omkostninger	4	-1.024.631	-581.694
Resultat før skat		4.194.581	11.438.617
Skat af årets resultat	5	-970.141	-2.424.552
Årets resultat		3.224.440	9.014.065
 Forslag til resultatdisponering			
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		-11.671.140	8.605.079
Overført resultat		14.895.580	408.986
		3.224.440	9.014.065

Balance 31. december 2017

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	93.805.000	73.900.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	41.338	0
Indretning af lejede lokaler	7	61.393	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	1.191.217	1.285.856
Materielle anlægsaktiver		95.098.948	75.185.856
Deposita		23.625	0
Finansielle anlægsaktiver		23.625	0
Anlægsaktiver i alt		95.122.573	75.185.856
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		55.923	32.801
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		46.994	35.526
Andre tilgodehavender		3.820.546	94.307
Periodeafgrænsningsposter		68.281	10.055
Tilgodehavender		3.991.744	172.689
Likvide beholdninger		6.365.488	1.174.659
Omsætningsaktiver i alt		10.357.232	1.347.348
Aktiver i alt		105.479.805	76.533.204

Balance 31. december 2017

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Reserve for opskrivninger		0	11.671.140
Overført resultat		19.521.169	4.452.078
Egenkapital	8	19.621.169	16.223.218
Hensættelse til udskudt skat		4.002.069	3.269.506
Hensatte forpligtelser i alt		4.002.069	3.269.506
Gæld til realkreditinstitutter		46.137.002	27.682.085
Anden gæld		10.891.520	8.926.088
Langfristede gældsforpligtelser	9	57.028.522	36.608.173
Gæld til realkreditinstitutter	9	272.540	221.614
Kreditinstitutter	9	13.297.432	12.504.837
Modtagne forudbetalinger fra kunder		447.200	193.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.490.569	1.725.775
Anden gæld		9.320.304	5.786.681
Kortfristede gældsforpligtelser		24.828.045	20.432.307
Gældsforpligtelser i alt		81.856.567	57.040.480
Passiver i alt		105.479.805	76.533.204
Leje og leasingforpligtelser	10		
Eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Noter

	2017	2016
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.161.039	564.291
Andre omkostninger til social sikring	18.615	20.888
Personaleomkostninger i alt	1.179.654	585.179
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	2
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	11.415	0
	11.415	0
der fordeler sig således:		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.684	0
Indretning af lejede lokaler	6.731	0
	11.415	0
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	843	618
Andre finansielle indtægter	1.873	1.207
Finansielle indtægter i alt	2.716	1.825
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	176.555	82.954
Andre finansielle omkostninger	848.076	498.740
Finansielle omkostninger i alt	1.024.631	581.694

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	237.578	0
Årets udskudte skat	<u>732.563</u>	<u>2.424.552</u>
Årets skat i alt	<u>970.141</u>	<u>2.424.552</u>

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	58.937.000
Tilgang i årets løb	22.570.605
Afgang i årets løb	<u>-5.902.722</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>75.604.883</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	14.963.000
Årets værdireguleringer	<u>3.237.117</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>18.200.117</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>93.805.000</u>

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 2,1 % af lejeindtægterne.

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Materielle an- lægsaktiver under udførel- se
Kostpris 1. januar 2017	0	0	1.285.856
Tilgang i årets løb	46.022	68.124	19.072.868
Afgang i årets løb	0	0	-19.167.507
Kostpris 31. december 2017	<u>46.022</u>	<u>68.124</u>	<u>1.191.217</u>
Årets afskrivninger	4.684	6.731	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>4.684</u>	<u>6.731</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>41.338</u>	<u>61.393</u>	<u>1.191.217</u>

8 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	100.000	11.671.140	4.452.078	16.223.218
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	173.511	173.511
Årets resultat	0	-11.671.140	14.895.580	3.224.440
Egenkapital 31. december 2017	<u>100.000</u>	<u>0</u>	<u>19.521.169</u>	<u>19.621.169</u>

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

	2017	2016
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	44.077.345	25.733.370
Mellem 1 og 5 år	2.059.657	1.948.715
Langfristet del	46.137.002	27.682.085
Inden for et år	272.540	221.614
	46.409.542	27.903.699
Anden gæld		
Efter 5 år	5.023.108	4.454.999
Mellem 1 og 5 år	5.868.412	4.471.089
Langfristet del	10.891.520	8.926.088
Inden for et år	1.467.135	1.117.308
Øvrig kortfristet anden gæld	7.853.169	4.669.373
Kortfristet del	9.320.304	5.786.681
	20.211.824	14.712.769

10 Leje og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing
Samlede fremtidige leasingydelser:

Inden for et år	36.540	0
	36.540	0

11 Eventualposter m.v.

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

11 Eventualposter m.v. (Fortsat)

Selskabet har indgået to renteswapaftaler i DKK, som pr. 31. december 2017 udviser en negativ værdi på t.kr. 885, som udløber 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 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.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet udstedt ejerpantebrev på t.kr. 14.100 med sikkerhed i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 93.805.