

Årsrapport for 2017

Strandholmen A/S
CVR-nr. 36 98 43 92

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 1. maj 2018

Peter Heide Wessel
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017	12
Noter til årsrapporten	13
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Strandholmen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme 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.

Horsens, den 16. april 2018

Direktion

Peter Kjelgaard Rosengreen

Bestyrelse

Michael Antitsch Mortensen
formand

Peter Kjelgaard Rosengreen

Peter Heide Wessel

Per Christian Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Strandholmen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Strandholmen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 og pengestrømme 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 konklusion 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Trekantområdet, den 16. april 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18619

John Lindholm Bode
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32840

Selskabsoplysninger

Selskabet	Strandholmen A/S Havnen 3 8700 Horsens Telefon: 75 60 10 30 E-mail: info@casabolig.dk Hjemmeside: www.casabolig.dk CVR-nr.: 36 98 43 92 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Stiftet: 11. august 2015 Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Michael Antitsch Mortensen, formand Peter Kjelgaard Rosengreen Peter Heide Wessel Per Christian Hansen
Direktion	Peter Kjelgaard Rosengreen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet CASA Holding A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udvikling og opførelse af byggeprojekter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 7.494.177, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 15.792.389.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Bruttofortjeneste		9.489.682	10.065.783
Finansielle indtægter		120.354	0
Finansielle omkostninger	1	<u>0</u>	<u>-68.075</u>
Resultat før skat		9.610.036	9.997.708
Skat af årets resultat	2	<u>-2.115.859</u>	<u>-2.199.496</u>
Årets resultat		<u>7.494.177</u>	<u>7.798.212</u>
 Resultatdisponering			
Overført resultat		<u>7.494.177</u>	<u>7.798.212</u>
		<u>7.494.177</u>	<u>7.798.212</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Varebeholdninger	3	<u>237.140.703</u>	<u>191.040.647</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	5.829.241
Andre tilgodehavender		<u>6.995.325</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>6.995.325</u>	<u>5.829.241</u>
Likvide beholdninger		<u>845.781</u>	<u>2.857.676</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>244.981.809</u>	<u>199.727.564</u>
Aktiver i alt		<u><u>244.981.809</u></u>	<u><u>199.727.564</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>15.292.389</u>	<u>7.798.212</u>
Egenkapital		<u>15.792.389</u>	<u>8.298.212</u>
Hensættelse til udskudt skat	4	<u>716.992</u>	<u>511.649</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>716.992</u>	<u>511.649</u>
Andre kreditinstitutter		<u>0</u>	<u>8.999.992</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>8.999.992</u>
Kreditinstitutter		122.946.010	99.868.364
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.934.625	1.455.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.334.917	14.468.563
Gæld til tilknyttede virksomheder		86.346.360	63.731.400
Selskabsskat		1.910.516	1.687.847
Anden gæld		<u>0</u>	<u>706.537</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>228.472.428</u>	<u>181.917.711</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>228.472.428</u>	<u>190.917.703</u>
Passiver i alt		<u>244.981.809</u>	<u>199.727.564</u>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	7.798.212	8.298.212
Årets resultat	0	7.494.177	7.494.177
Egenkapital 31. december 2017	500.000	15.292.389	15.792.389

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2015/16 kr.
Årets resultat		7.494.177	7.798.212
Reguleringer	7	1.995.505	2.267.571
Ændring i driftskapital	8	-46.626.698	-116.508.388
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-37.137.016	-106.442.605
Renteindbetalinger og lignende		120.354	0
Renteudbetalinger og lignende		0	-68.075
Pengestrømme fra ordinær drift		-37.016.662	-106.510.680
Betalt selskabsskat		-1.687.847	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-38.704.509	-106.510.680
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		14.077.654	108.868.356
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		22.614.960	0
Indbetalt kapital ved stiftelse		0	500.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		36.692.614	109.368.356
Ændring i likvider		-2.011.895	2.857.676
Likvider 1. januar 2017		2.857.676	0
Likvider 31. december 2017		845.781	2.857.676
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		845.781	2.857.676
Likvider 31. december 2017		845.781	2.857.676

Noter

	2017 kr.	2015/16 kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	62.844
Andre finansielle omkostninger	0	5.231
	0	68.075
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.910.516	1.687.847
Årets udskudte skat	205.343	511.649
	2.115.859	2.199.496
	2017 kr.	2016 kr.
3 Varebeholdninger		
Varer under fremstilling	237.140.703	191.040.647
	237.140.703	191.040.647
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	3.259.055	2.685.748
4 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017	511.649	0
Hensat i året	205.343	511.649
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017	716.992	511.649
Varebeholdninger	716.992	511.649
	716.992	511.649

Noter

5 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med M.M 26 Holding A/S (Administrationselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt t.kr. 86.000 i grunde og bygninger, der opføres til videresalg, og derfor er indregnet under varebeholdninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet transport i købssumsgarantier fra købere af boliger opført af selskabet med henblik på videresalg.

Ud af selskabets likvide midler på i alt t.kr. 846 indestår t.kr. 835 på deponeringskonto hos pengeinstitut.

	2017	2015/16
	kr.	kr.
7 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-120.354	0
Finansielle omkostninger	0	68.075
Skat af årets resultat	2.115.859	2.199.496
	<u>1.995.505</u>	<u>2.267.571</u>
8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-46.100.056	-191.040.647
Ændring i tilgodehavender	-1.166.084	-5.829.241
Ændring i leverandører mv.	639.442	80.361.500
	<u>-46.626.698</u>	<u>-116.508.388</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Strandholmen A/S 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 kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

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 mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Renteomkostninger på lån til finansiering af byggeri til videresalg indregnes i kostprisen.

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.