



Tlf.: 75 22 47 00  
varde@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Markedspladsen 25  
DK-6800 Varde  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET STRANDVEJEN 448, HENNE APS**

**STRANDVEJEN 448, 6854 HENNE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. maj 2018

---

**Kasper Lundtoft Hansen**

**CVR-NR. 37 20 04 33**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Ejendomsselskabet Strandvejen 448, Henne ApS  
Strandvejen 448  
6854 Henne

CVR-nr.: 37 20 04 33  
Stiftet: 3. november 2015  
Hjemsted: Varde  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Kasper Lundtoft Hansen

**Revisor** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Markedspladsen 25  
6800 Varde

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Strandvejen 448, Henne ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Henne, den 27. april 2018

Direktion:

---

Kasper Lundtoft Hansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Strandvejen 448, Henne ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Strandvejen 448, Henne ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Varde, den 27. april 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Per Christensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne16029

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>319.450</b>	<b>348.529</b>
Afskrivninger.....		-91.510	-96.126
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>227.940</b>	<b>252.403</b>
Finansielle omkostninger.....		-99.483	-124.371
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>128.457</b>	<b>128.032</b>
Skat af årets resultat.....	1	-28.373	-32.593
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>100.084</b>	<b>95.439</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		100.084	95.439
<b>I ALT</b> .....		<b>100.084</b>	<b>95.439</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Ejendomme.....		5.010.898	5.077.408
Materielle anlægsaktiver.....	2	<b>5.010.898</b>	<b>5.077.408</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.010.898</b>	<b>5.077.408</b>
Andre tilgodehavender.....		625	5.183
Tilgodehavende selskabsskat.....		6.432	0
Tilgodehavender.....		7.057	5.183
Likvider.....		250.927	223.351
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>257.984</b>	<b>228.534</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.268.882</b>	<b>5.305.942</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		195.523	95.439
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>245.523</b>	<b>145.439</b>
Udskudt skat.....		39.824	19.019
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>39.824</b>	<b>19.019</b>
Obligationslån.....		2.346.306	2.486.443
Gældsbevis.....		2.316.425	2.382.424
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>4.662.731</b>	<b>4.868.867</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	196.500	87.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.000	171.843
Selskabsskat.....		0	13.574
Anden gæld.....		80.804	0
Periodeafgrænsningsposter.....		31.500	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>320.804</b>	<b>272.617</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.983.535</b>	<b>5.141.484</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.268.882</b>	<b>5.305.942</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	7.568	13.574	
Regulering af udskudt skat.....	20.805	19.019	
	<b>28.373</b>	<b>32.593</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>
		Ejendomme	
Kostpris 1. januar 2017.....		5.173.534	
Tilgang.....		25.000	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>5.198.534</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....		96.126	
Årets afskrivninger .....		91.510	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....</b>		<b>187.636</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>5.010.898</b>	
 <b>Egenkapital</b>			<b>3</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	50.000	95.439	145.439
Forslag til årets resultatdisponering.....		100.084	100.084
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>50.000</b>	<b>195.523</b>	<b>245.523</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år
			Restgæld efter 5 år
Obligationslån.....	2.519.043	2.486.406	140.100
Gældsbrief.....	2.437.024	2.372.825	56.400
	<b>4.956.067</b>	<b>4.859.231</b>	<b>196.500</b>
			<b>4.030.600</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>			<b>5</b>
Ingen.			
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>6</b>
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er tinglyst pantebrev på henholdsvis nom 659.000 og nom 1.989.000 med sikkerhed i selskabets ejendom hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 5.011 tkr.			

**NOTER****Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2016: 1)

7

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Strandvejen 448, Henne ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

**Ejendommens drift**

Ejendommens drift omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

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

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.