



Strandborg Bolig A/S
Terp Skovvej 111, 8270 Højbjerg

CVR nr. 25 58 04 27

Årsrapport for 2008

1.1.2008 - 31.12.2008

(8. regnskabsår)

Årsberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter investering i fast ejendom både direkte og via kapitalinteresser i andre selskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -672 tkr. efter skat og egenkapitalen udgør pr. 31.12.2008 7.055 tkr., svarende til 35% af balancen.

Udlejningsaktiviteten har i årets løb været på 10 lejemål.

Resultatet i den associerede virksomhed er særligt påvirket af urealiseret tab fra renteswap. Tabet forventes ikke realiseret idet det er hensigten at beholde renteswappen til udløb.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Årets resultat foreslås fordelt med 0 tkr. til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, 0 tkr. til reserve for dagsværdi af investeringsaktiver og -672 tkr. til andre reserver.

Resultatet for år 2009 forventes, at blive et overskud på 100 tkr.

før værdiregulering af ejendomme og aktier i associeret virksomhed.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2008.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2008 for Strandborg Bolig A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2008.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus den 19. maj 2009

Direktion:

Palle Neistskov

Bestyrelse:

Erik Wihlborg

Palle Neistskov

Vibeke Rønnow

Palle Kruse

Selskabsoplysninger

Strandborg Bolig A/S
Terp Skovvej 111
8270 Højbjerg

CVR-nr: 25 58 04 27
Hjemsted: Århus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
8. regnskabsår

Bestyrelse

Erik Wihlborg
Vibeke Rønnow
Palle Kruse
Palle Neistskov

Direktion

Palle Neistskov

Revision

Statsaut. revisor Gert Olander
Åboulevarden 60, 2.
8000 Århus C

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 19. maj 2009

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionærerne i Strandborg Bolig A/S

Jeg har revideret årsrapporten for Strandborg Bolig A/S for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2008, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelsen, balance og noter.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af min revision. Jeg har udført min revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at jeg lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Århus, den 19. maj 2009

Gert Olander
statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Strandborg Bolig A/S er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er følgende:

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, derunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå indtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelt direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en discounted cashflow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes individuelt for hver enkelt ejendom.

Kapitalandele i associeret virksomhed

Kapitalandele i associeret virksomhed indregnes i balancen til virksomhedens indre værdi, og andelen af årets resultat efter skat indregnes i resultatopgørelsen, efter indre værdis-metode.

Selskabsskat

Selskabsskat udgiftsføres med den skat, der kan henføres til årets resultat. Den udgiftsførte skat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt regulering af udskudt skat.

Der afsættes ikke udskudt skat af kapitalinteresser i associeret virksomhed, da det er hensigten at beholde kapitalinteressen i mere end tre år.

Note **Resultatopgørelse 1.1.2008 - 31.12.2008**

	2008	2007
Huslejeindtægter	851.286	827.099
2 Resultat associeret virksomhed	-546.800	288.000
3 Værdiregulering ejendomme og gæld	-245.086	570.638
Ejendomsomkostninger	-283.467	-277.282
	<hr/>	
Resultat før renter og skat	-224.067	1.408.455
Renteudgifter	-489.699	-469.468
	<hr/>	
Resultat før skat	-713.766	938.987
1 Skat af årets resultat	-41.742	44.941
	<hr/>	
Årets resultat	-672.025	983.928
	<hr/>	
Der disponeres således:		
Overført til andre reserver	-384.025	277.728
Overført til nettoopskrivning til indre værdi	-288.000	288.000
Overført til nettoopskrivning ejendomme	0	418.200
	<hr/>	
Årets resultat	-672.025	983.928

Balance

	31.12.2008	31.12.2007	
Aktiver			
Note	Anlægsaktiver		
3	Ejendomme	15.426.069	15.426.069
2	Aktier i associerede virksomheder	4.741.200	5.288.000
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.167.269</u>	<u>20.714.069</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	0	26.874
	Tilgodehavende skat	18.380	0
	Egne aktier nom 50 tkr.	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	<u>18.380</u>	<u>26.874</u>
	Aktiver i alt	<u>20.185.649</u>	<u>20.740.943</u>
Passiver			
4	Egenkapital		
	Aktiekapital	1.300.000	1.300.000
	Reserve for nettoopskrivning til indre værc	0	288.000
	Reserve for nettoopskrivning ejendomme	5.220.600	5.220.600
	Andre reserver	534.157	918.182
	Egenkapital pr. 31.12.	<u>7.054.757</u>	<u>7.726.782</u>
1	Hensat til udskudt skat	1.853.816	1.907.069
Langfristet gæld			
5	Prioritetsgæld	10.204.466	10.286.375
Kortfristet gæld			
5	Første års afdrag prioritetsgæld	280.000	250.000
	Anden gæld	737.028	443.429
	Bankgæld	55.582	131.219
	Skyldig skat	0	-3.931
	Kortfristet gæld i alt	<u>1.072.610</u>	<u>820.717</u>
	Gæld i alt	<u>11.277.076</u>	<u>11.107.092</u>
	Passiver i alt	<u>20.185.649</u>	<u>20.740.943</u>
6	Sikkerhedsstillelse og eventualforpligtelser		
7	Personaleforhold		
8	Nærtstående parter		

Note 1 Skat

	2008	2007
Regulering udskudt skat	-53.253	150.677
Ændret skatteprocent	0	-210.766
Regulering vedr. tidl. År	0	3.079
Aktuel skat	11.511	12.069
Årets skat	<u>-41.742</u>	<u>-44.941</u>

Udskudt skat vedrører merværdi på selskabets ejendomme
Der er betalt 26 tkr skat i 2008.

Note 2 Anlægsaktiver**Strandvejen****Jægergårdsgade**

Afkast er sat til 3,88%.

Den offentlige ejendomsværdi for ejendommen udgør 16.800.000 kr.
Etageareal udgør 1.054 m2.

Note 2 Fast ejendom

	2008	2007
Anskaffelsesværdi 1.1.	8.336.069	8.336.069
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Samlet anskaf.værdi 31.12.	<u>8.336.069</u>	<u>8.336.069</u>
Opskrivning til dagsværdi		
Opskrivning pr. 1.1.	7.090.000	6.670.000
Opskrivning 2008	0	420.000
Samlet opskrivning pr. 31.12.	<u>7.090.000</u>	<u>7.090.000</u>
Bogført værdi pr. 31.12.2008	<u>15.426.069</u>	<u>15.426.069</u>

Note 2 Kapitalinteresser i associerede virksomheder

	2008	2007
Anskaffelsværdi 1.1.	5.000.000	5.000.000
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Samlet anskaf.værdi 31.12.	5.000.000	5.000.000
Andel af resultat		
Opskrivning pr. 1.1.	288.000	0
Nedskrivning 2008	-546.800	288.000
Samlet nedskrivning pr. 31.12.	-258.800	288.000
Bogført værdi pr. 31.12.2008	4.741.200	5.288.000

Selskab	Hjem- sted	Aktier i associerede virksomheder		
		Selskabets nominelle kapital	Selskabets egenkapital	Ejer andel
Hamimmo Boliginvest A/S	Århus	42.950.000	40.726.902	11,64%

Note 4 Egenkapital

	2008	2007
Aktiekapital		
Aktiekapital pr. 1.1.2008	1.300.000	1.300.000
Aktiekapital pr. 31.12.2008	1.300.000	1.300.000
Reserve for nettoopskrivning til indre værdi		
Saldo 1. januar	288.000	0
Andel årets resultat	-288.000	288.000
Saldo 31. december	0	288.000
Reserve for nettoopskrivning ejendomme		
Saldo 1. januar	5.220.600	4.802.400
Årets resultat 2007 overført	0	418.200
Saldo 31. december	5.220.600	5.220.600
Andre reserver		
Saldo pr. 1. januar	918.182	640.454
Egne aktier nom 50 tkr.	0	0
Overført årets resultat	-384.025	277.728
Andre reserver pr. 31.12.2008	534.157	918.182
Egenkapital i alt pr. 31.12.2008	7.054.757	7.726.782

Note 5 Langfristet gæld

Af den langfristede gæld forfalder ca.9,0 mio kr. efter 5 år.

Note 6 Sikkerhedsstillelse og eventualforpligtelser

Prioritetsgæld er tinglyst i selskabets ejendomme.

Note 7 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte.

Note 8 Nærtstående parterBestemmende indflydelse

Direktør Palle Neistkov Terp Skovvej 111, 8270 Højbjerg

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabets direktør har i 2008 modtaget administrationsvederlag.

Selskabets bestyrelsesmedlem Erik Wihlborg har via et arkitektfirma, hvori han er medindehaver, ydet diverse rådgivning/assistance for selskabet. Ydelserne er afregnet på markedsmæssige vilkår.

Herudover har der ikke været transaktioner med nærtstående parter.

Øvrige nærtstående parter

Palle Kruse, Nordvesthavns-gade, 6400 Sønderborg, bestyrelsesmedlem

Vibeke Rønnow, Montanagade, 8000 Århus C, bestyrelsesmedlem

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabtes aktionærfortegnelse:

Aros Bolig Aps, Terp Skovvej, 8270 Højbjerg

Vibeke Rønnow Aps, Montanagade, 8000 Århus C

Øyvind Omland, Montanagade, 8000 Århus C

Poul Lodberg, B.S.Ingemannsvej, 8230 Åbyhøj

Nielsen & Bisholt Holding Aps, Ottrupgård, 9520 Skørping

Kim Neistkov, Enebærvej, 9800 Hjørring

SR 44 Holding Aps, Lillerupvej, 8410 Rønne

Harald Degn, Rådhusgade, 8600 Silkeborg

Palle Kruse, Nordvesthavns-gade, 6400 Sønderborg