

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar- 31. december 2017**

**M/S Øresund A/S**  
Gråbrødre Torv 11  
1154 København K

CVR nr. 16682497

**Indsender:**  
Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**  
på den ordinære generalforsamling den 31. maj 2018



**Dirigent**  
Charlotte Vedgren



## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar-31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 for M/S Øresund A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. april 2018

**Direktion**



Thomas Tholstrup

**Bestyrelse:**

Tine Tholstrup



Thomas Tholstrup



Hans Jørgen Borgen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i M/S Øresund A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for M/S Øresund A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 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.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores 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 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.

\* 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.

Ringsted, den 24. april 2018

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

  
Tom Sønderup  
statsautoriseret revisor  
mne10489

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for M/S Øresund A/S for regnskabsåret 2017 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

### **Skat af årets resultat**

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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, andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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. Der afskrives ikke på grunde.

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

- Bygninger: Brugstid 50 år. Restværdi 0-20%.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre tilgodehavender

Deposita måles til kostpris.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse 1. januar-31. december

Note	2017	2016
Bruttofortjeneste	5.787.930	9.596.240
1. Personaleomkostninger	-1.116.620	-2.784.648
2. Afskrivninger og nedskrivninger	-1.757.192	-1.815.586
Andre driftsomkostninger	0	-115.926
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>2.914.118</b>	<b>4.880.080</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	246.455	112.197
Øvrige finansielle omkostninger	-2.270.994	-1.731.108
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>889.579</b>	<b>3.261.169</b>
Skat af årets resultat	-127.787	-690.943
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>761.792</b>	<b>2.570.226</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	761.792	2.570.226
<b>Disponeret i alt</b>	<b>761.792</b>	<b>2.570.226</b>

### 3. Særlige poster

## Balance pr. 31. december

Note	2017	2016
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	59.601.070	61.285.205
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>59.601.070</b>	<b>61.285.205</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>59.601.070</b>	<b>61.285.205</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.052	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.887.328	10.004.590
Andre tilgodehavender	47.549	43.088
Periodeafgrænsningsposter	30.483	101.965
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>14.970.412</b>	<b>10.149.643</b>
Likvide beholdninger	60.796.606	66.537.034
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>60.796.606</b>	<b>66.537.034</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>75.767.018</b>	<b>76.686.677</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>135.368.088</b>	<b>137.971.882</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2017	2016
<b>PASSIVER</b>		
<b>4. Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	32.000.000	32.000.000
Overført resultat	35.000.112	34.238.319
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>67.000.112</b>	<b>66.238.319</b>
Hensættelser til udskudt skat	2.073.666	2.065.289
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>2.073.666</b>	<b>2.065.289</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	60.606.001	63.451.072
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>60.606.001</b>	<b>63.451.072</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	2.882.467	2.819.043
Kreditinstitutter i øvrigt	125.130	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	16.800	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	351.712	495.169
Selskabsskat	119.410	697.913
Anden gæld	2.192.790	2.191.201
Periodeafgrænsningsposter	0	13.876
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.688.309</b>	<b>6.217.202</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>66.294.310</b>	<b>69.668.274</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>135.368.088</b>	<b>137.971.882</b>
6. Væsentlige aktiviteter		
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8. Eventualposter		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.115.930	2.739.256
Pensioner	0	8.683
Andre udgifter til social sikring	690	36.709
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>1.116.620</b>	<b>2.784.648</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	1	5
<b>2. Afskrivninger og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	1.757.192	1.815.586
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>1.757.192</b>	<b>1.815.586</b>
<b>3. Særlige poster</b>		
<b>Særlige poster indregnet under andre driftsomkostninger</b>		
Tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver	0	-115.926
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>0</b>	<b>-115.926</b>
<b>4. Egenkapital</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	32.000.000	32.000.000
<b>Ultimo</b>	<b>32.000.000</b>	<b>32.000.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	34.238.320	31.668.093
Overført fra resultatdisponering	761.792	2.570.226
<b>Ultimo</b>	<b>35.000.112</b>	<b>34.238.319</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>67.000.112</b>	<b>66.238.319</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Af langfristet gæld forfalder t.kr. 49.095 efter 5 år.		
<b>6. Væsentlige aktiviteter</b>		
Selskabets væsentlige aktiviteter består i udlejningsvirksomhed.		

## Noter

---

### **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har til sikkerhed for gæld til Statens Bygningsfredningsfond udstedt et pantebrev på nom. kr. 730.000 i grunde og bygninger.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på kr. 17.500.000 med pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stort t.kr. 64.171, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 59.601.

### **8. Eventualposter**

Selskabet har en ikke indregnet forpligtelse vedr. huslejedepositum på kr. 119.500.

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten.

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede selskaber for den samlede momsforpligtelse.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.