

REVIPOINT

Statsautoriserede Revisorer A/S

Erhvervsstyrelsen

Svanemøllehavnen A/S

Strandvænget 45
2100 København Ø
CVR nr. 19 21 18 78

Årsrapport for 1. oktober 2015 - 30. september 2016
(20. regnskabsår)

Selskabsoplysninger

Hjemsted: København
Stiftet: 26. marts 1996

Direktion

John Vestergaard Hansen

Bestyrelse

Niels Laursen, formand
Kaare Kjerulf
Ulrik Andreasen
Leif Beyer
Svend Allan Olsen
Ole Mikael Brandt

Revisor

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
Ragnagade 7, 2100 København Ø
CVR-nr. 31 61 15 20

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Dirigentpåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance.....	12
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Svanemøllehavnen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. oktober 2016

I direktionen:

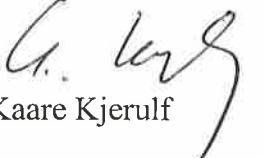

John Vestergaard Hansen

København, den 26. oktober 2016


Niels Laurson
formand

Leif Beyer

I bestyrelsen:


Kaare Kjerulf


Erik Andreasen


Svend Allan Olsen


Ole Mikael Brandt

Dirigentpåtegning

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.

København, den 13/12 2016

Dirigent:



Kennet PERTE

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Svanemøllehavnen A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Svanemøllehavnen A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

De i årsregnskabet anførte budgetter er ikke omfattet af vores revision.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav, samt planlægger, og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 26. oktober 2016
ReviPoint statsautoriserede revisorer A/S
CVR nr. 31 61 15 20


Jan Lundqvist
statsautoniseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive lystbådehavn i Svanemøllebugten samt de hermed forbundne aktiviteter, primært til gavn for de stiftende klubbers bådejere.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

Driftsrisici og finansielle risici

Der er ingen væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, ud over de normale for selskabets branche.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 506.880.

Egenkapitalen udgør kr. 6.966.220.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Svanemøllehavnen A/S for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Ændring i reklassifikation

Tilgodehavender/gæld til selskabets ejerklubber er i tidligere år indregnet som en del af "Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser". I indeværende regnskabsår er gæld til ejerklubber indregnet under "Anden Gæld" - sammenligningstal er ændret tilsvarende. Ændringen har ikke betydning for selskabets resultatopgørelse eller egenkapital, men selskabets balancesum er ændret fra kr. 11.058.094 pr. 30. september 2015 (i henhold til aflagt årsregnskab) til kr. 11.171.863 i nærværende årsregnskab.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes, i resultatopgørelsen, alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Som målevaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Pladsleje omfatter udlejning af havnepladser (sommer og vinter) samt indskud. Pladslejen periodiseres således, at den dækker regnskabsperioden.

Indtægter fra klubber og andre indtægter vedrører selskabets øvrige indtægter såsom bådehåndtering, vaskeri, ventelistegebyrer m.v.

Havnedrift og forpagtningsafgift

Havnedrift omfatter selskabets omkostninger til havnedrift, herunder vedligeholdelse af broer, mindre nyanskaffelser, husleje vedr. toiletter m.v.

Forpagtningsafgift vedrører leje af vandareal fra By & Havn.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af Selskabsskattelovens §3, stk. 1, nr. 4, og er dermed undtaget for skattepligt.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris, reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Udendørsarealer	10 år	0%
Havnehus.....	22 år	0%
Krananlæg	10 år	0%
Betalingsstandere el	10 år	0%
Nord-, øst- og midtermoler	10 år	0%
Edb-netværk	5 år	0%
Cashloader	10 år	0%
Lastbil.....	8 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Goodwill, hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en gruppevis nedskrivning, baseret på virksomhedens erfaringer fra tidligere år.

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 indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en begivenhed, indtruffet senest på balancedagen, har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til nominel restgæld.

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

Resultatopgørelse for 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	Budget 2016/17	Budget 2015/16	Regnskab 2015/16	Regnskab 2014/15
BRUTTORESULTAT	2.917.000	2.896.000	3.361.820	3.236.162
Personaleomkostninger.....	<u>-2.303.000</u>	<u>-2.269.000</u>	<u>-2.251.138</u>	<u>-2.214.150</u>
INDTJENINGSBIDRAG	614.000	627.000	1.110.682	1.022.012
Afskrivninger	<u>-562.000</u>	<u>-562.000</u>	<u>-561.885</u>	<u>-551.790</u>
RESULTAT FØR RENTER.....	52.000	65.000	548.798	470.222
Finansielle indtægter	4.000	24.000	16.270	47.655
Finansielle omkostninger	<u>-55.000</u>	<u>-66.000</u>	<u>-58.187</u>	<u>-120.322</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.000</u></u>	<u><u>23.000</u></u>	<u><u>506.880</u></u>	<u><u>397.555</u></u>
 RESULTATDISPONERING:				
Overført resultat			506.880	397.555
Udbytte for regnskabsåret			<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt			<u><u>506.880</u></u>	<u><u>397.555</u></u>

Balance pr. 30. september 2016

AKTIVER	Note	30/9-15
ANLÆGSAKTIVER:		
Materielle anlægsaktiver:		
Udendørsarealer	86.886	105.174
Havnehus	3.256.773	3.444.885
Betalingsstandere el.....	185.196	280.461
Lastbil	762.700	888.076
Nord-, øst- og midtermole	287.880	379.728
Cashloader.....	249.113	292.109
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.828.548</u>	<u>5.390.433</u>
Finansielle anlægsaktiver:		
Deposita	60.000	60.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>4.888.548</u>	<u>5.450.433</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	122.966	162.663
Moms	173.882	242.683
Andre tilgodehavender	524	44.171
Periodeafgrænsningsposter	3.175	34.382
Tilgodehavender i alt	<u>300.547</u>	<u>483.899</u>
Likvide beholdninger	<u>5.847.615</u>	<u>5.237.531</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>6.148.162</u>	<u>5.721.430</u>
AKTIVER I ALT	<u>11.036.710</u>	<u>11.171.863</u>

Balance pr. 30. september 2016

	PASSIVER	Note	30/9-15
EGENKAPITAL:			
Aktiekapital		504.000	504.000
Reserve bestemt for isforanstaltninger		0	500.000
Overført resultat		6.462.220	5.455.340
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
EGENKAPITAL I ALT	1	6.966.220	6.459.340
 GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld	2	1.868.513	2.616.501
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.868.513	2.616.501
 Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	150.000	178.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		237.398	188.210
Anden gæld		623.223	564.211
Periodeafgrænsningsposter		1.191.356	1.165.602
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.201.977	2.096.022
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		4.070.491	4.712.523
 PASSIVER I ALT		 11.036.710	 11.171.863
 Eventualforpligtelser	 3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

1 Egenkapital	1/10-15	Reserver	Forslag til årets resultatford.	30/9-16
Aktiekapital	504.000	-	-	504.000
Reserve bestemt til isforanstaltninger ...	500.000	-500.000		0
Overført resultat	5.455.340	500.000	506.880	6.462.220
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
	<u>6.459.340</u>	<u>0</u>	<u>506.880</u>	<u>6.966.220</u>
I alt	<u>6.459.340</u>	<u>0</u>	<u>506.880</u>	<u>6.966.220</u>
				30/9-15
Selskabskapitalen er fordelt således:				
Aktier, 504 stk. á nominelt kr. 1.000			<u>504.000</u>	<u>504.000</u>

Der har i de foregående 4 år hverken været kapitalforhøjelse eller -nedsættelse.

2 Langfristede gældsforpligtelser	30/9-16 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>2.018.513</u>	<u>150.000</u>	<u>1.868.513</u>	<u>1.268.513</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.018.513</u>	<u>150.000</u>	<u>1.868.513</u>	<u>1.268.513</u>

3 Eventualforpligtelser

Selskabet kan overfor Udviklingselskabet By & Havn I/S opsigse lejemålet med et års varsel til ophør den 1. januar. Den årlige vandarealleje udgør kr. t.kr. 2.621 ekskl. moms.

Noter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter, kr. 2.018.513, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør kr. 3.256.773.

Som depositum for vandarealleje er der tinglyst ejerpantebrev på kr. 1.736.782 med underpant til Udviklingsselskabet By & Havn I/S samt givet sikkerhed i selskabets likvide beholdninger med kr. 795.712. Deposita svarer til 1 års vandarealleje der for indeværende år andrager kr. 2.620.940 ekskl. moms og kr. 3.276.175 inkl. moms.