

Svanemøllehavnen A/S

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

Ekstern årsrapport for 2017/18
(23. regnskabsår)

Selskabsoplysninger

Hjemsted: København
Stiftet: 26. marts 1996

Direktion

John Vestergaard Hansen

Bestyrelse

Niels Laursen, formand
Poul Gerhard Koldsø
Svend Allan Olsen
Leif Beyer
Ulrik Andreasen
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 revisionspåtegning.....	3

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab 2017/18

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance.....	12
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. oktober 2018

I direktionen:

John Vestergaard Hansen

København, den 19. oktober 2018

I bestyrelsen:

Niels Laursen
formand

Poul Gerhard Koldsø

Ulrik Andreasen

Leif Beyer

Svend Allan Olsen

Ole Mikael Brandt

Dirigentpåtegning

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.

København, den 11. december 2018

Dirigent:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Svanemøllehavnen A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Svanemøllehavnen A/S for regnskabsåret 2017/18, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

De i årsregnskabet anførte budgettal er ikke omfattet af vor 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 brugerne 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:

- 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 tilside-sættelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 19. oktober 2018
ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor
MNE19740

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 236.385.

Egenkapitalen udgør kr. 7.418.057.

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

Årsregnskabet for Svanemøllehavnen A/S for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 og 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 nettorealisationsværdi, 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.

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 2017/18

	Budget 2018/19	Budget 2017/18	Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
	t.kr.	t..kr.	kr.	kr.
BRUTTORESULTAT	2.989	2.968	3.199.534	3.143.951
Personaleomkostninger.....	<u>-2.434</u>	<u>-2.408</u>	<u>-2.410.943</u>	<u>-2.349.091</u>
INDTJENINGSBIDRAG	555	560	788.592	794.860
Afskrivninger	<u>-501</u>	<u>-515</u>	<u>-513.419</u>	<u>-534.972</u>
RESULTAT FØR RENTER.....	54	45	275.173	259.888
Finansielle indtægter	4	4	7.143	4.259
Finansielle omkostninger	<u>-55</u>	<u>-55</u>	<u>-45.931</u>	<u>-48.694</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>3</u></u>	<u><u>-6</u></u>	<u><u>236.385</u></u>	<u><u>215.453</u></u>
 RESULTATDISPONERING:				
Overført resultat			111.009	-150.227
Reserve bestemt for køb af lastbil			125.376	365.680
Udbytte for regnskabsåret			<u>0</u>	<u>0</u>
Resultatdisponering i alt			<u><u>236.385</u></u>	<u><u>215.453</u></u>

Balance pr. 30. september 2018

AKTIVER	Note	30/9-18	30/9-17
Udendørsarealer		50.310	68.598
Havnehus		2.880.549	3.068.661
Betalingsstandere el.....		68.593	116.844
Lastbil		511.948	637.324
Nord-, øst- og midtermole		105.637	196.032
Cashloader.....		<u>163.121</u>	<u>206.117</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.780.157</u>	<u>4.293.576</u>
Deposita		<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>3.840.157</u>	<u>4.353.576</u>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		102.021	128.801
Moms		11.118	125.210
Andre tilgodehavender		<u>133.889</u>	<u>65.101</u>
Tilgodehavender		<u>247.028</u>	<u>319.112</u>
Likvide beholdninger		<u>7.410.935</u>	<u>6.489.386</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>7.657.963</u>	<u>6.808.498</u>
AKTIVER		<u>11.498.121</u>	<u>11.162.074</u>

Balance pr. 30. september 2018

	PASSIVER	Note	30/9-18	30/9-17
Aktiekapital			504.000	504.000
Reserve bestemt for køb af lastbil			491.056	365.680
Overført resultat			<u>6.423.002</u>	<u>6.311.993</u>
EGENKAPITAL		1	<u>7.418.057</u>	<u>7.181.672</u>
Prioritetsgæld		2	<u>1.588.933</u>	<u>1.729.769</u>
Langfristede gældsforpligtelser			<u>1.588.933</u>	<u>1.729.769</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2	150.000	150.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser			350.745	204.543
Anden gæld			771.577	690.931
Periodeafgrænsningsposter			<u>1.218.810</u>	<u>1.205.159</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			<u>2.491.131</u>	<u>2.250.632</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			<u>4.080.064</u>	<u>3.980.402</u>
PASSIVER			<u>11.498.121</u>	<u>11.162.074</u>
Eventualforpligtelser		3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		4		

Noter

1 Egenkapital	1/10-17	Reserver	Forslag til årets resultatford.	30/9-18
Aktiekapital	504.000	-	-	504.000
Reserve bestemt for køb af lastbil	365.680	-	125.376	491.056
Overført resultat	<u>6.311.993</u>	<u>-</u>	<u>111.009</u>	<u>6.423.002</u>
I alt	<u><u>7.181.672</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>236.385</u></u>	<u><u>7.418.057</u></u>
				30/9-17
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	30/9-18 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>1.738.933</u>	<u>150.000</u>	<u>1.588.933</u>	<u>988.933</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u><u>1.738.933</u></u>	<u><u>150.000</u></u>	<u><u>1.588.933</u></u>	<u><u>988.933</u></u>

3 Eventualforpligtelser

Selskabet kan overfor Udviklingselskabet By & Havn I/S opsiges lejemålet med et års varsel til ophør den 1. januar. Den årlige vandarealleje udgør for 2018 t.kr. 2.801 ekskl. moms.

Af selskabets likvide midler er kr. 491.056 reserveret til indkøb af lastbil. Beløbet svarer til de akkumulerede afskrivninger på nuværende lastbil, og svarer til reserve under egenkapitalen.

Noter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter, kr. 1.738.933, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør kr. 2.880.549.

Som depositum for vandarealleje er der tinglyst ejerpantebrev på kr. 1.736.782 med underpant til Udviklingselskabet By & Havn I/S samt givet sikkerhed i selskabets likvide beholdninger med kr. 1.064.118. Deposita svarer til 1 års vandarealleje der for indeværende år andrager kr. 2.800.900 ekskl. moms og kr. 3.501.125 inkl. moms.

Selskabet har indgået operationel leasingaftale vedrørende kopimaskine løbende i 60 måneder fra 1. januar 2017. Resthæftelsen udgør pr. 30. september 2018 kr. 166.452.

Selskabet har indgået operationel leasingaftale vedrørende WIFI-løsning. Aftalen er uopsigelig fra selskabets side indtil 1. april 2021. Den årlige ydelse er kr. 66.816 der forfalder kvartalsvis.