

REVIPOINT

Statsautoriserede Revisorer A/S

Erhvervsstyrelsen

Svanemøllehavnen A/S

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

Ekstern årsrapport for 2016/17
(21. regnskabsår)

Selskabsoplysninger

Hjemsted: København
Stiftet: 26. marts 1996

Direktion

John Vestergaard Hansen

Bestyrelse

Niels Laursen, formand
Poul Gerhard Koldsø
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 revisionspåtegning.....	3

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab 2016/17

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016/17 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. oktober 2017

I direktionen:


John Vestergaard Hansen

København, den 23. oktober 2017


Niels Laursen
formand

I bestyrelsen:


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 12. december 2017

Dirigent:



Hans Peter

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Svanemøllehavnen A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Svanemøllehavnen A/S for regnskabsåret 2016/17, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 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.

Momsafregning

Vi har i forbindelse med vores revision konstateret fejl i selskabets momsindberetning. Forholdet er efterfølgende reguleret overfor SKAT.

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 23. oktober 2017

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 31 61 15 20



Jan Lundqvist
statsautoriseret 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. 215.453.

Egenkapitalen udgør kr. 7.181.672.

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 2016/17 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 båd håndtering, 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 2016/17

	Budget 2017/18	Budget 2016/17	Regnskab 2016/17	Regnskab 2015/16
	t.kr.	t..kr.	kr.	kr.
BRUTTORESULTAT	2.968	2.917	3.143.951	3.361.820
Personaleomkostninger.....	<u>-2.408</u>	<u>-2.303</u>	<u>-2.349.091</u>	<u>-2.251.138</u>
INDTJENINGSBIDRAG	560	614	794.860	1.110.682
Afskrivninger	<u>-515</u>	<u>-562</u>	<u>-534.972</u>	<u>-561.885</u>
RESULTAT FØR RENTER.....	45	52	259.888	548.798
Finansielle indtægter	4	4	4.259	16.270
Finansielle omkostninger	<u>-55</u>	<u>-55</u>	<u>-48.694</u>	<u>-58.187</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-6</u></u>	<u><u>1</u></u>	<u><u>215.453</u></u>	<u><u>506.880</u></u>
 RESULTATDISPONERING:				
Overført resultat			-150.227	506.880
Reserve bestemt for køb af lastbil			365.680	
Udbytte for regnskabsåret			<u>0</u>	<u>0</u>
Resultatdisponering i alt			<u><u>215.453</u></u>	<u><u>506.880</u></u>

Balance pr. 30. september 2017

Spec.	AKTIVER	Note	30/9-17	30/9-16
9	Udendørsarealer		68.598	86.886
9	Havnehus		3.068.661	3.256.773
9	Betalingsstandere el.....		116.844	185.196
9	Lastbil		637.324	762.700
9	Nord-, øst- og midtermole		196.032	287.880
9	Cashloader.....		206.117	249.113
	Materielle anlægsaktiver		<u>4.293.576</u>	<u>4.828.548</u>
	Deposita		<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver		<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
	ANLÆGSAKTIVER		<u>4.353.576</u>	<u>4.888.548</u>
10	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		128.801	122.966
	Moms		125.210	173.882
	Andre tilgodehavender		65.101	524
11	Periodeafgrænsningsposter		0	3.175
	Tilgodehavender		<u>319.112</u>	<u>300.547</u>
12	Likvide beholdninger		<u>6.489.386</u>	<u>5.847.615</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>6.808.498</u>	<u>6.148.162</u>
	AKTIVER		<u><u>11.162.074</u></u>	<u><u>11.036.710</u></u>

Balance pr. 30. september 2017

Spec.	PASSIVER	Note	30/9-17	30/9-16
Aktiekapital			504.000	504.000
Reserve bestemt for køb af lastbil			365.680	0
Overført resultat			6.311.993	6.462.220
Forslag til udbytte for regnskabsåret			<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL		1	<u>7.181.672</u>	<u>6.966.220</u>
13 Prioritetsgæld		2	<u>1.729.769</u>	<u>1.868.513</u>
Langfristede gældsforpligtelser			<u>1.729.769</u>	<u>1.868.513</u>
13 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2	150.000	150.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser			204.543	237.398
14 Anden gæld			690.931	623.223
Periodeafgrænsningsposter			<u>1.205.159</u>	<u>1.191.356</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			<u>2.250.632</u>	<u>2.201.977</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER			<u>3.980.402</u>	<u>4.070.491</u>
PASSIVER			<u>11.162.074</u>	<u>11.036.710</u>
Eventualforpligtelser		3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		4		

Noter

	1/10-16	Reserver	Forslag til årets resultatford.	30/9-17
1 Egenkapital				
Aktiekapital	504.000	-	-	504.000
Reserve bestemt for køb af lastbil	0	-	365.680	365.680
Overført resultat	6.462.220	-	-150.227	6.311.993
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
I alt	<u>6.966.220</u>	<u>0</u>	<u>215.453</u>	<u>7.181.672</u>

30/9-16

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.

	30/9-17 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	<u>1.879.769</u>	<u>150.000</u>	<u>1.729.769</u>	<u>1.129.769</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.879.769</u>	<u>150.000</u>	<u>1.729.769</u>	<u>1.129.769</u>

3 Eventualforpligtelser

Selskabet kan overfor Udviklingselskabet By & Havn I/S opsig lejemålet med et års varsel til ophør den 1. januar. Den årlige vandarealleje udgør kr. t.kr. 2.700 ekskl. moms.

Af selskabets likvide midler er kr. 365.680 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. 1.879.769, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør kr. 3.068.661.

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. 963.538. Deposita svarer til 1 års vandarealleje der for indeværende år andrager kr. 2.700.320 ekskl. moms og kr. 3.375.400 inkl. moms.

Selskabet har indgået operationel leasingaftale vedrørende kopimaskine løbende i 60 måneder fra 1. januar 2017. Resthæftelsen udgør pr. 30. september 2017 kr. 217.668.

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.