

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

MARSTAL YACHT K/S

**Pakhusvej 14
5960 Marstal**

CVR-NR. 19 92 84 70

**ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 20 / 6 2018.



**Dirigent
Yvonne Grube Fabricius**



KOGTVEDLUND

**KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178**

**KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01**

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

PÅTEGNINGER

Ledelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Marstal Yacht K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 20. juni 2018

BESTYRELSE



Yvonne Grube Fabricius

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i Marstal Yacht K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Marstal Yacht K/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, 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. 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 regnskabsbrugerne 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 tilsidesættelse af intern kontrol.

-fortsættes-

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

-fortsat-

- 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.

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.

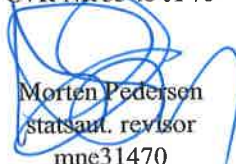
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Svendborg, den 20. juni 2018

REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSKAB

CVR-NR 35 48 61 78


Morten Pedersen
statsaut. revisor
mnc31470

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Marstal Yacht K/S
Pakhusvej 14
5960 Marstal

CVR-nr. 19 92 84 70
Hjemstedskommune: Ærø
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

BESTYRELSEN:

Yvonne Grube Fabricius

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITET

Hovedaktiviteten består af besiddelse og drift af investeringsejendomme.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets resultat udviser et underskud på 986.882 kr.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen er selskabets gennemsnitlige afkastprocent vurderet til 7,8 %. Til sammenligning udgjorde afkastprocenten 6,0 % i 2016.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2017.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Marstal Yacht K/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet 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, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og hermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Driftsomkostninger vedrørende ejendomme

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt amortisering af visse finansielle aktiver og forpligtelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til den af ledelsen vurderet markedsværdi, ud fra en afkastbaseret beregning. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter

- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring og renholdelse m.v.)
- Gennemsnitlig årlig vedligeholdelsesomkostning
- Administrationsudgifter

Nettoresultat

MARKEDSVÆRDI = NETTORESULTAT / (AFKASTKRAV)

Indtægter og omkostninger, som indgår i beregningsgrundlaget, er de forventede indtægter og omkostninger for det kommende regnskabsår reguleret for poster af engangskaraktér.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforshold.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse er indregnet i reguleringen til markedsværdi.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Købsomkostninger og omkostninger ved låneomlægning udgiftsføres når de afholdes således, at de ikke indgår i markedsværdien.

Driftsmidler og inventar måles til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over den forventede brugstid på 5 år. I anskaffelsesåret afskrives der fuldt ud uanset anskaffelsestidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen, til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 2017

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttoresultat	1	294.078	184.231
Værdiregulering ejendomme		<u>-1.170.164</u>	<u>0</u>
		-876.086	184.231
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		<u>-110.795</u>	<u>-134.435</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-986.882</u></u>	<u><u>49.796</u></u>
Resultatdisponering:			
Udlodning		0	0
Overført resultat		<u>-986.882</u>	<u>49.796</u>
		<u>-986.882</u>	<u>49.796</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

AKTIVER:	Note	31/12-2017	31/12 2016
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme	2	4.000.000	5.170.164
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>4.000.000</u>	<u>5.170.164</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.000.000</u>	<u>5.170.164</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende for varer og tjenesteydelser		98.450	0
Tilgode hos tilknyttede virksomheder		0	57.676
Andre tilgodehavender		0	0
Tilgodehavender i alt		<u>98.450</u>	<u>57.676</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>271</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>98.450</u>	<u>57.947</u>
AKTIVER I ALT		<u>4.098.450</u>	<u>5.228.111</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

PASSIVER:	Note	31/12-2017	31/12 2016
Egenkapital:	3		
Stamkapital		585.000	585.000
Overført resultat		-253.228	733.653
Egenkapital i alt		<u>331.772</u>	<u>1.318.653</u>
Gældsforpligtelser:			
Langfristede gældsforpligtelser:	4		
DLR lån		1.686.474	1.835.861
Andelskassen, erhvervslån		637.071	724.885
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.323.544</u>	<u>2.560.745</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser	4	246.387	237.312
Bankgæld		9.946	12.048
Anden gæld		1.186.802	1.099.353
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.443.134</u>	<u>1.348.713</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.766.679</u>	<u>3.909.458</u>
PASSIVER I ALT		<u>4.098.450</u>	<u>5.228.111</u>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER TIL ÅRSRAPPORT 2017

Note 1 - Bruttofortjeneste

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

Note 2 - Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Drifts- midler</u>	<u>I alt</u>
Kostpris 1. januar 2017	3.265.356	1.035.196	4.300.552
Årets tilgang	0	0	0
Kostpris 31. december 2017	<u>3.265.356</u>	<u>1.035.196</u>	<u>4.300.552</u>
Opskrivninger 1. januar 2017	1.904.808	0	1.904.808
Årets opskrivninger	<u>-1.170.164</u>	<u>0</u>	<u>-1.170.164</u>
Opskrivninger 31. december 2017	<u>734.644</u>	<u>0</u>	<u>734.644</u>
Afskrivninger 1. januar 2017	0	1.035.196	1.035.196
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 31. december 2017	<u>0</u>	<u>1.035.196</u>	<u>1.035.196</u>
Bogført værdi 31. december 2017	<u>4.000.000</u>	<u>0</u>	<u>4.000.000</u>

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Virksomheden har fastholdt de tidligere anvendte værdiansættelsesprincipper for virksomhedens ejendomme. Dette indebærer, at ejendommenes bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvare det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomstyper i et velfungerende finansielt marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et afkastkrav på 7,8 %.

Note 3 - Egenkapitalopgørelse

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	585.000	733.653	1.318.653
Årets indskud/hævninger	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-986.882</u>	<u>-986.882</u>
Saldo 31. december 2017	<u>585.000</u>	<u>-253.228</u>	<u>331.772</u>

Kontant andel af selskabets stamkapital består af 585 kommanditanparter a nominelt 1.000 DKK.

Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

NOTER TIL ÅRSRAPPORT 2017 - FORSTAT

Note 4 - Langfristet gæld

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Lånrestgæld, DLR	1.983.172	1.835.861	149.387	1.086.578
Lånrestgæld, Andelskassen	814.885	734.071	97.000	249.071
	<u>2.798.057</u>	<u>2.569.931</u>	<u>246.387</u>	<u>1.335.649</u>

Note 5 - Eventualposter mv.

Selskabet er part i verserende sag vedrørende udbetalte LAG-midler. Selskabet er mødt med krav om delvis tilbagebetaling af modtagne tilskudsmidler. Ledelsen er uenige i det fremsatte krav og bestrider den fremsendte anmodning om refusion. Ledelsen forventer på det foreliggende grundlag, at den verserende sag falder ud til selskabets fordel.

Virksomheden har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

Note 6 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld i DLR Kredit, er afgivet 1. prioritetspant i ejendommen H.C. Christensensvej 2, 5960 Marstal.

For alt mellemværende med Marstal Yacht K/S har Danske Andelskassers Bank underpant i ejerpantebrev 3 mio. kr. med pant i 5 b, Landsbyen, Marstal, beliggende H.C. Christensensvej 2, 5960 Marstal.

Ubegrænset selvskyldnerkaution af Jan Fabricius, cpr. nr. 110957-1969.

Ubegrænset selvskyldnerkaution af Ventus Invest ApS, cvr-nr. 28099924.