

# 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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 19/6 2017.

  
Dirigent  
Jan Fabricius



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto: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 2016**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 15. juni 2017

**DIREKTION**



Jan Fabricius

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommandisterne i Marstal Yacht K/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Marstal Yacht K/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 revisionshandlingerne 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.

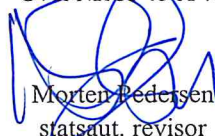
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 15. juni 2017

**REVISIONSFIRMAET EDELBO**  
**STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB**

CVR-NR 35 48 61 78

  
Morten Pedersen  
statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Marstal Yacht K/S  
Pakhusvej 14  
5960 Marstal

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

**DIREKTION:**

Jan 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 overksud på 49.796 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 6,0 %. Til sammenligning udgjorde afkastprocenten 6,0 % i 2015.

### BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2016.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Marstal Yacht K/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret ændringerne i årsregnskabsloven ved lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Overgangsreglen anvendes, så gælden måles til dagsværdi i seneste årsrapport anvendes som ny kostpris, og forskellen mellem restgæld og dagsværdi på dette tidspunkt amortiseres over restløbetiden for gældsforpligtelserne. Da overgangsreglen anvendes, er der ikke sket ændringer i sammenligningstillene.

Implementeringen har herudover ikke givet anledning til ændring af selskabets anvendte regnskabspraksis, men har alene afstedkommet nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav.

### 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**

Ejendommens 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 markedsførhold.

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 rentekomkostning over låneperioden.

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

## RESULTATOPGØRELSE 2016

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttoresultat</b>	1	184.231	238.975
Værdiregulering ejendomme		<u>0</u>	<u>0</u>
		184.231	238.975
<b>Finansielle poster:</b>			
Finansielle indtægter		0	2.600
Finansielle omkostninger		<u>-134.435</u>	<u>-148.460</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><u>49.796</u></u>	<u><u>93.115</u></u>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Udlodning		0	0
Overført resultat		<u>49.796</u>	<u>93.115</u>
		<u>49.796</u>	<u>93.115</u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER:	Note	<u>31/12-2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>Anlægsaktiver:</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>			
Grunde og bygninger	2	5.170.164	5.170.164
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.170.164</u>	<u>5.170.164</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.170.164</u>	<u>5.170.164</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
<b>Tilgodehavender:</b>			
Tilgode hos tilknyttede virksomheder		57.676	57.676
Andre tilgodehavender		0	32.228
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>57.676</u>	<u>89.904</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>271</u>	<u>21.677</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>57.947</u>	<u>111.581</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>5.228.111</u></u>	<u><u>5.281.746</u></u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

<b>PASSIVER:</b>	Note	<u>31/12-2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>Egenkapital:</b>	3		
Stamkapital		585.000	585.000
Overført resultat		733.653	683.857
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>1.318.653</u>	<u>1.268.857</u>
<b>Gældsforpligtelser:</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>	4		
DLR lån		1.835.861	1.977.910
Andelskassen, erhvervslån		724.885	790.641
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>2.560.745</u>	<u>2.768.550</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>			
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser	4	237.312	236.931
Bankgæld		12.048	0
Anden gæld		1.099.353	1.007.407
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>1.348.713</u>	<u>1.244.338</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>3.909.458</u>	<u>4.012.888</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>5.228.111</u>	<u>5.281.746</u>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER TIL ÅRSRAPPORT 2016

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>Grunde og bygninger</u>	<u>Drifts- midler</u>	<u>I alt</u>
Kostpris 1. januar 2016	3.265.356	1.035.196	4.300.552
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>3.265.356</u>	<u>1.035.196</u>	<u>4.300.552</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	1.904.808	0	1.904.808
Årets opskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>1.904.808</u>	<u>0</u>	<u>1.904.808</u>
Afskrivninger 1. januar 2016	0	1.035.196	1.035.196
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>	<u>1.035.196</u>	<u>1.035.196</u>
<b>Bogført værdi 31. december 2016</b>	<u>5.170.164</u>	<u>0</u>	<u>5.170.164</u>

Note 3 - Egenkapitalopgørelse

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	585.000	683.857	1.268.857
Årets indskud/hævninger	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>49.796</u>	<u>49.796</u>
<b>Saldo 31. december 2016</b>	<u>585.000</u>	<u>733.653</u>	<u>1.318.653</u>

Kontant andel af selskabet stamkapital består af 585 kommanditanparter a nominelt 1.000 DKK. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

## NOTER TIL ÅRSRAPPORT 2016 - FORSTAT

Note 4 - Langfristet gæld

	31/12 2015	31/12 2016	Afdrag	Restgæld
	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Lånrestgæld, DLR	2.124.841	1.983.172	147.312	1.238.677
Lånrestgæld, Andelskassen	880.641	814.885	90.000	364.885
	<u>3.005.481</u>	<u>2.798.057</u>	<u>237.312</u>	<u>1.603.562</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 ui5 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