

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Ejendomsselskabet Sundet I/S

c/o Nordane Shipping A/S
Kullinggade 31C
5700 Svendborg

CVR-nr. 21145998

Årsrapport for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30/15 2016

Dirigent
Niels Højlund Hansen



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

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Sundet I/S. Årsrapporten omfatter ikke indehavernes indkomst- og formueforhold i øvrigt.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 9. februar 2016

Interessenter


Stevns Shipping A/S


Lundsgaard Holding ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sundet I/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sundet I/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Svendborg, den 9. februar 2016

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35486178



Jan Ole Edelbo
Statsautoriseret revisor



Michael Jensby Jakobsen
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Sundet I/S c/o Nordane Shipping A/S Kullinggade 31C 5700 Svendborg
CVR-nr.	21145998
Hjemstedskommune	Svendborg
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015 18. regnskabsår
Interesser	Stevns Shipping A/S Lundsgaard Holding ApS
Revisor	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Jan Ole Edelbo, Statsautoriseret revisor Michael Jensby Jakobsen, Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Interessentskabets aktiviteter

Interessentskabets aktiviteter består i at eje og drive ejendommen Havnepladsen 5, Svendborg.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på 134.089 kr. Virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på 6.945.391 kr. og en egenkapital på 3.434.092 kr.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for interessentskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sundet I/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har virksomheden valgt at følge reglerne for klasse C om pengestrømsopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

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 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 interessentskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå interessentskabet, 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 eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i henhold til leje- og forpagtningskontrakter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger der vedrører udlejningsejendommen.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter kontoromkostninger, forsikringer og kontingenter m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Goodwill	7 år	0
Bygninger	25 år	2.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 år	0

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Idet interessentskabet ikke er noget selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af virksomhedens resultat.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med 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.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt interessentskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra interessenterne.

Likvider omfatter likvide beholdninger fratrukket bankgæld.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		420.632	418.085
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	<u>-215.588</u>	<u>-209.981</u>
Driftsresultat		205.044	208.104
Finansielle omkostninger		<u>-70.955</u>	<u>-91.312</u>
Årets resultat		134.088	116.792
Fordeling af årets resultat			
Stevns Shipping A/S (50 %)		67.044	58.396
Lundsgaard Holding ApS (50 %)		<u>67.044</u>	<u>58.396</u>
		134.088	116.792

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Goodwill	2	0	0
Immaterielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
Grunde og bygninger	3	6.889.832	7.010.648
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	0
Materielle anlægsaktiver		<u>6.889.832</u>	<u>7.010.648</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.152	1.152
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.152</u>	<u>1.152</u>
Anlægsaktiver		<u>6.890.984</u>	<u>7.011.800</u>
Andre tilgodehavender		47.807	0
Periodeafgrænsningsposter		6.600	7.350
Tilgodehavender		<u>54.407</u>	<u>7.350</u>
Omsætningsaktiver		<u>54.407</u>	<u>7.350</u>
Aktiver		<u>6.945.390</u>	<u>7.019.150</u>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		3.300.004	3.123.212
Overført resultat		134.088	116.792
Egenkapital	5	<u>3.434.092</u>	<u>3.240.004</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.163.774	2.320.788
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>2.163.774</u>	<u>2.320.788</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	148.440	139.866
Gæld til banker		5.122	60.649
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.121	15.000
Gæld til associerede virksomheder		1.012.129	1.081.771
Anden gæld		161.712	161.072
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.347.524</u>	<u>1.458.358</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.511.298</u>	<u>3.779.146</u>
Passiver		<u>6.945.390</u>	<u>7.019.150</u>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Pengestrømsopgørelse

	2015 kr.	2014 kr.
Årets resultat	134.089	116.792
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	215.588	209.981
Ændring i tilgodehavender	-47.057	111.216
Ændring i leverandørgæld m.v.	5.761	1.190
Pengestrøm fra driftsaktivitet	308.381	439.179
Køb af materielle anlægsaktiver	-94.772	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-94.772	0
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-148.440	-144.338
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder	-69.642	-48.954
Kontant kapitalforhøjelse	60.000	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-158.082	-193.292
Ændringer i likvider	55.527	245.887
Likvider, primo	-60.649	-306.536
Likvider, ultimo	-5.122	-60.649

Likviditeten er defineret som summen af likvide beholdninger fratrukket bankgæld.

Noter

	2015	2014
1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Afskrivninger	215.588	209.981
	<u>215.588</u>	<u>209.981</u>
2. Goodwill		
Kostpris primo	303.275	303.275
Kostpris ultimo	<u>303.275</u>	<u>303.275</u>
Af- og nedskrivninger primo	-303.275	-303.275
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-303.275</u>	<u>-303.275</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	7.887.685	7.887.685
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	94.772	0
Kostpris ultimo	<u>7.982.457</u>	<u>7.887.685</u>
Af- og nedskrivninger primo	-877.037	-667.056
Årets afskrivninger	-215.588	-209.981
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-1.092.625</u>	<u>-877.037</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.889.832</u>	<u>7.010.648</u>
Ejendomsvurderingen udgør pr. 1/10 2014 11.300.000 kr.		
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	75.819	75.819
Kostpris ultimo	<u>75.819</u>	<u>75.819</u>
Af- og nedskrivninger primo	-75.819	-75.819
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-75.819</u>	<u>-75.819</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	2015	2014
5. Virksomhedskapital		
Saldo primo	3.240.004	3.123.212
Årets resultat	134.088	116.792
Saldo ultimo	3.374.092	3.240.004

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.163.774	148.440	1.570.012
	2.163.774	148.440	1.570.012

Kursværdien udgør pr. 31/12 2015 2.311.184 kr.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med Danske Bank er deponeret skadeløsbrev på 2.000.000 kr. med pant i Havnepladsen 5, 5700 Svendborg.

Til sikkerhed for engagement med Realkredit Danmark er deponeret ejerpantebrev på 2.900.000 kr. med pant i Havnepladsen 5, 5700 Svendborg.