

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Ejendomsselskabet Sundet I/S

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

CVR-nr. 21145998

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27/5 2019



Niels Højlund-Hansen
Dirigent



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 revisionspåtegning	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 2018 - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Sundet I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 8. februar 2019

Direktion

Stevns Shipping A/S



Lundsgaard Holding ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sundet I/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sundet I/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 regnskabsbrugere 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 8. februar 2019


Revisionsfirmaet Edelbo

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35486178



Jan Ole Edelbo
Statsautoriseret revisor
mne4404



Michael Jensby Jakobsen
Statsautoriseret revisor
mne34290

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Sundet I/S Kullinggade 31C 5700 Svendborg
CVR-nr.	21145998
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018 21. regnskabsår
Interessenter	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 aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på 200.122 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på 6.263.088 kr., og en egenkapital på 3.959.400 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sundet I/S for 1. januar - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring af afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelser, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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.

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 renteomkostning 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	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		471.454	435.418
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	<u>-219.537</u>	<u>-219.537</u>
Driftsresultat		251.917	215.881
Finansielle omkostninger	2	<u>-51.795</u>	<u>-55.631</u>
Årets resultat		<u>200.122</u>	<u>160.250</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>200.122</u>	<u>160.250</u>
Resultatdisponering		<u>200.122</u>	<u>160.250</u>

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Goodwill	3	<u>0</u>	<u>0</u>
Immaterielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
Grunde og bygninger	4	6.231.221	6.450.758
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.231.221</u>	<u>6.450.758</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>1.152</u>	<u>1.152</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.152</u>	<u>1.152</u>
Anlægsaktiver		<u>6.232.373</u>	<u>6.451.910</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.900</u>	<u>5.800</u>
Tilgodehavender		<u>5.900</u>	<u>5.800</u>
Likvide beholdninger		<u>24.815</u>	<u>104.102</u>
Omsætningsaktiver		<u>30.715</u>	<u>109.902</u>
Aktiver		<u>6.263.088</u>	<u>6.561.812</u>

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		3.759.278	3.599.028
Overført resultat		200.122	160.250
Egenkapital	6	3.959.400	3.759.278
Gæld til realkreditinstitutter		1.715.677	1.861.862
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.715.677	1.861.862
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	148.587	150.362
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.450	15.800
Gæld til associerede virksomheder		250.000	600.000
Anden gæld		166.974	174.510
Kortfristede gældsforpligtelser		588.011	940.672
Gældsforpligtelser		2.303.688	2.802.534
Passiver		6.263.088	6.561.812
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Pengestrømsopgørelse

	2018 kr.	2017 kr.
Årets resultat	200.122	160.250
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	219.537	219.537
Ændring i tilgodehavender	-100	-600
Ændring i leverandørgæld m.v.	-7.886	9.771
Pengestrøm fra driftsaktivitet	411.673	388.958
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-147.960	-150.117
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder	-343.000	-218.273
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-490.960	-368.390
Ændringer i likvider	-79.287	20.568
Likvider, primo	104.102	83.534
Likvider, ultimo	24.815	104.102

Likviditeten er defineret som summen af likvide beholdninger fratrukket bankgæld.

Noter

	2018	2017
1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Afskrivninger	219.537	219.537
	<u>219.537</u>	<u>219.537</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	8.803	15.306
Andre finansielle omkostninger	42.992	40.325
	<u>51.795</u>	<u>55.631</u>
3. 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>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	7.982.457	7.982.457
Kostpris ultimo	<u>7.982.457</u>	<u>7.982.457</u>
Af- og nedskrivninger primo	-1.531.699	-1.312.162
Årets afskrivninger	-219.537	-219.537
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-1.751.236</u>	<u>-1.531.699</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.231.221</u>	<u>6.450.758</u>
Ejendomsvurderingen udgør pr. 1/10 2017 11.300.000 kr.		
5. 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

	2018	2017
6. Virksomhedskapital		
Saldo primo	3.759.278	3.599.028
Årets indskud	0	0
Årets resultat	200.122	160.250
Saldo ultimo	3.959.400	3.759.278

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.715.677	148.587	1.114.998
	1.715.677	148.587	1.114.998

Kursværdien udgør pr. 31/12 2018 1.893.389 kr.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med Realkredit Danmark er der deponeret ejerpantebrev på 2.900.000 kr. med pant i Havnepladsen 5, 5700 Svendborg, der pr. 31. december 2018 har en bogført værdi på 6.231.221 kr.