

Norrdan-Søndervig ApS

Badevej 1, Søndervig, 6950 Ringkøbing

CVR-nr. 26 27 37 06

Årsrapport

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. januar 2018.

Kirsten Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Norddan-Søndervig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søndervig, den 13. december 2017

Direktion

Keld Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Norddan-Søndervig ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Norddan-Søndervig ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 1. oktober 2016 - 30. september 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Holstebro, den 13. december 2017

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Uffe Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 31444

Selskabsoplysninger

Selskabet	Norrdan-Søndervig ApS Badevej 1, Søndervig 6950 Ringkøbing
	CVR-nr.: 26 27 37 06
	Stiftet: 15. oktober 2001
	Hjemsted: Ringkøbing-Skjern
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 16. regnskabsår
Direktion	Keld Hansen
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Ringkjøbing Landbobank
Modervirksomhed	Søndervig Ejendomsselskab ApS, Søndervig

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået i opførelse af ejendomme til videresalg i forbindelse med Søndervig Feriepark, udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer mv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Opførelsen af Søndervig Feriepark er påbegyndt og de første huse er solgt i 2014. Der er solgt færre huse i indeværende år end forventet, idet der fortsat er usikkerhed omkring reglerne for feriehusene og dermed den endelige form for Søndervig Feriepark. Der er pt. politisk opbakning, hvorfor der forventes en afklaring af reglerne med et øget salg af ferieboliger i fremtiden til følge.

Bruttofortjenesten udgør 403 t.kr. mod et bruttotab sidste år på 386 t.kr.

Der har været en tilfredsstillende udvikling i selskabets portefølje af værdipapirer.

Årets resultat har i 2016/17 udgjort et overskud på 1.651 t.kr. mod et overskud sidste år på 2.473 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 10.159 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 19,3 % af de samlede aktiver på 52.625 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Norddan-Søndervig ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til ferieboliger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning ved salg af ferieboliger indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger til ferieboliger omfatter omkostninger til opførelse af ferieboliger, salgsomkostninger og udgifter til udlejede boliger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til markedsføring, projektomkostninger, drift af ejendomme og administration af selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med moderselskabet og tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Udlejningsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Udlejningsejendomme	50 år
---------------------	-------

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter grunde, ejendomme og ejendomme under opførelse, såfremt disse er bestemt til videresalg.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris omfatter direkte omkostninger afholdt til køb af grunde og opførelse af ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Norddan-Søndervig ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	402.992	-386.214
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-42.890	-42.890
Resultat før finansielle poster	360.102	-429.104
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.838	360
Andre finansielle indtægter	2.929.427	4.785.205
2 Finansielle omkostninger	-1.165.360	-1.174.089
Resultat før skat	2.129.007	3.182.372
Skat af årets resultat	-477.817	-709.544
Årets resultat	1.651.190	2.472.828
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.651.190	2.472.828
Disponeret i alt	1.651.190	2.472.828

Balance 30. september

Aktiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
3 Udlejningsejendomme	<u>1.629.808</u>	<u>1.672.698</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.629.808</u>	<u>1.672.698</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.629.808</u>	<u>1.672.698</u>
Omsætningsaktiver		
Grunde og ferieboliger	<u>35.040.967</u>	<u>36.891.335</u>
Varebeholdninger i alt	<u>35.040.967</u>	<u>36.891.335</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	131.158	0
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	0	13.725
Andre tilgodehavender	8.211	126.480
Periodeafgrænsningsposter	<u>29.293</u>	<u>29.176</u>
Tilgodehavender i alt	<u>168.662</u>	<u>169.381</u>
Værdipapirer	<u>15.583.430</u>	<u>12.322.544</u>
Værdipapirer i alt	<u>15.583.430</u>	<u>12.322.544</u>
Likvide beholdninger	<u>202.481</u>	<u>1.658.715</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>50.995.540</u>	<u>51.041.975</u>
Aktiver i alt	<u>52.625.348</u>	<u>52.714.673</u>

Balance 30. september

Passiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	<u>10.033.798</u>	<u>8.382.608</u>
Egenkapital i alt	<u>10.158.798</u>	<u>8.507.608</u>
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	206.831	175.313
Gæld til tilknyttet virksomhed	41.751.297	42.869.755
Selskabsskat	387.704	653.217
Anden gæld	<u>120.718</u>	<u>508.780</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>42.466.550</u>	<u>44.207.065</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>42.466.550</u>	<u>44.207.065</u>
Passiver i alt	<u>52.625.348</u>	<u>52.714.673</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	<u>1.165.360</u>	<u>1.174.089</u>
	<u>1.165.360</u>	<u>1.174.089</u>
	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
3. Udlejningsejendomme		
Kostpris 1. oktober	<u>2.144.488</u>	<u>2.144.488</u>
Kostpris 30. september	<u>2.144.488</u>	<u>2.144.488</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	<u>-471.790</u>	<u>-428.900</u>
Årets af-/nedskrivninger	<u>-42.890</u>	<u>-42.890</u>
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>-514.680</u>	<u>-471.790</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>1.629.808</u>	<u>1.672.698</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober	8.382.608	5.909.780
Årets overførte resultat	<u>1.651.190</u>	<u>2.472.828</u>
	<u>10.033.798</u>	<u>8.382.608</u>

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheders bankgæld er deponeret værdipapirer for 12.880 t.kr.

Til sikkerhed for aftale med Ringkøbing-Skjern Kommune er der deponeret værdipapirer for 2.704 t.kr.

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheders bankgæld er der pantsat bankindestående for 7 t.kr.

Til sikkerhed for regulering af købesum for landbrugsjord, er der givet pant på 100 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 35.041 t.kr.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders bankgæld. Bankgælden udgør pr. 30. september 2017 i alt 9.440 t.kr.

Der er i tidligere år købt en grund, hvor prisen er afhængig af den fremtidige anvendelse. Købesummen kan i 2017 forhøjes med 2.324 t.kr. Såfremt de nødvendige byggetilladelser udstedes i perioden 2018 til 2020, nedtrappes den forhøjede købesum med 581 t.kr. pr. år. Den endelige købesum kendes endnu ikke.

Selskabet har indgået aftale om leje af jord. Lejen udgør 115 t.kr. pr. år og kan opsiges med 3 måneders varsel.

Selskabet har indgået optionsaftale om køb af den samlede aktiekapital i Holmsland Klit Golf A/S bestående af i alt nominelt 5.000 t.kr. Optionsperioden løber fra den 1. december 2016 til den 1. december 2019 og den månedlige præmie udgør 12,5 t.kr. Ved udnyttelse af optionen skal der erlægges 22-23.000 t.kr.

Selskabet har garantiforpligtelser på de solgte ferieboliger i overensstemmelse med branchens normale garantiregler. Da der ikke forventes garantiarbejder ud over normalt omfang, er der ikke afsat beløb til imødegåelse af garantiforpligtelser på afsluttende arbejder.

Noter

6. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Søndervig Holding ApS, CVR-nr. 46 30 64 14 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 3.234 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.