

Norrdan-Søndervig ApS

Badevej 1, Søndervig, 6950 Ringkøbing

CVR-nr. 26 27 37 06

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. januar 2017.

Kirsten Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søndervig, den 14. december 2016

Direktion

Keld Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Norddan-Søndervig ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Norddan-Søndervig ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 selskabets 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 selskabets 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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.

Holstebro, den 14. december 2016

KRØYER PEDERSEN

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

Uffe Larsen
statsautoriseret revisor

Per Dam
registreret revisor

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 15. 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 regnskabsår end forventet, idet der fortsat er usikkerhed omkring reglerne for feriehusene. Der er pt. politisk opbakning, hvorfor der forventes en afklaring af reglerne med et øget salg af ferieboliger i 2017 til følge.

Der er en negativ bruttofortjeneste, idet omkostninger til udvikling af ferieparken overstiger fortjenesten på de solgte huse.

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

Årets resultat efter skat udgør 2.473 t.kr. mod 295 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 8.508 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 16,1 % af de samlede aktiver på 52.715 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

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

Bruttotab

Bruttotab 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 forpligtelse. 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.

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.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttotab	-386.214	-1.712.178
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-42.890	-42.890
Resultat før finansielle poster	-429.104	-1.755.068
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	360	27.286
Finansielle indtægter	4.785.205	3.600.444
1 Finansielle omkostninger	-1.174.089	-1.478.217
Resultat før skat	3.182.372	394.445
Skat af årets resultat	-709.544	-99.123
Årets resultat	2.472.828	295.322
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.472.828	295.322
Disponeret i alt	2.472.828	295.322

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
2 Udlejningsejendomme	1.672.698	1.715.588
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.672.698</u>	<u>1.715.588</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.672.698</u>	<u>1.715.588</u>
Omsætningsaktiver		
Grunde og ferieboliger	36.891.335	39.449.161
Varebeholdninger i alt	<u>36.891.335</u>	<u>39.449.161</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	51.446
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	13.725	13.365
Andre tilgodehavender	126.480	200.000
Periodeafgrænsningsposter	29.176	28.914
Tilgodehavender i alt	<u>169.381</u>	<u>293.725</u>
Værdipapirer	12.322.544	9.419.870
Værdipapirer i alt	<u>12.322.544</u>	<u>9.419.870</u>
Likvide beholdninger	1.658.715	2.052.526
Omsætningsaktiver i alt	<u>51.041.975</u>	<u>51.215.282</u>
Aktiver i alt	<u>52.714.673</u>	<u>52.930.870</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
3	Anpartskapital	125.000	125.000
3	Overført resultat	8.382.608	5.909.780
	Egenkapital i alt	<u>8.507.608</u>	<u>6.034.780</u>
 Gældsforpligtelser			
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	5.672
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	175.313	198.642
	Gæld til tilknyttet virksomhed	42.869.755	44.425.232
	Selskabsskat	653.217	67.862
	Anden gæld	508.780	2.198.682
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>44.207.065</u>	<u>46.896.090</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>44.207.065</u>	<u>46.896.090</u>
	 Passiver i alt	 <u>52.714.673</u>	 <u>52.930.870</u>
 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
5 Eventualposter			

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	
1. Finansielle omkostninger			
Renter, tilknyttede virksomheder	1.174.089	1.478.153	
Andre renteomkostninger	0	64	
	<u>1.174.089</u>	<u>1.478.217</u>	
	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>	
2. Udlejningsejendomme			
Kostpris 1. oktober	2.144.488	2.144.488	
Kostpris 30. september	<u>2.144.488</u>	<u>2.144.488</u>	
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-428.900	-386.010	
Årets af-/nedskrivninger	-42.890	-42.890	
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>-471.790</u>	<u>-428.900</u>	
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>1.672.698</u>	<u>1.715.588</u>	
3. Egenkapital			
	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober	125.000	5.909.780	6.034.780
Årets overførte resultat	0	2.472.828	2.472.828
Egenkapital 30. september	<u>125.000</u>	<u>8.382.608</u>	<u>8.507.608</u>

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheders bankgæld er deponeret værdipapirer for 10.907 t.kr.

Til sikkerhed for aftale med Ringkøbing-Skjern Kommune er der deponeret værdipapirer for 1.415 t.kr.

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheders bankgæld er der pantsat bankindestående for 174 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 2016 udgør 36.891 t.kr.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders bankgæld. Bankgælden udgør pr. 30. september 2016 i alt 19.734 t.kr.

Der er i tidligere år købt en grund, hvor prisen er afhængig af den fremtidige anvendelse. Købesummen kan i 2016 forhøjes med 2.905 t.kr. Såfremt de nødvendige byggetilladelser udstedes i perioden 2017 til 2020, nedtrappes den forhøjede købesum med 581 t.kr. pr. år. Den endelige købesum kendes endnu ikke.

Selskabet har indgået bindende aftale om leje af jord for en 30 årig periode. Aftalen er uopsigelig i 3 år fra 1. januar 2014. Lejen udgør 115 t.kr. pr. år, der pristalsreguleres en gang årligt.

Til sikkerhed for anden gæld er der i banken deponeret 448 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 afsluttede arbejder.

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.

Noter

5. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 797 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.