

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

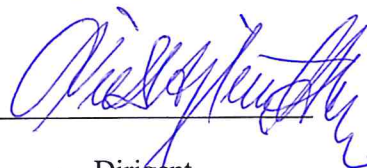
Strandlyst Ejendomsselskab I/S

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

CVR-nr. 27285236

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30/5 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

Ledespåtegning	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 Strandlyst Ejendomsselskab I/S. Årsrapporten omfatter ikke interessenternes indkomst- og formueforhold i øvrigt.


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 2015 samt af resultatet af selskabets 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 24. februar 2016


Stevns Shipping A/S


Svendborgsund Ejendom ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Strandlyst Ejendomsselskab I/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Strandlyst Ejendomsselskab 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 24. februar 2016

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35486178



Jan Ole Edelbo
Statsautoriseret revisor



Michael Jensby Jakobsen
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Strandlyst Ejendomsselskab I/S c/o Nordane Shipping A/S Kullinggade 31 C 5700 Svendborg
CVR-nr.	27285236
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015 13. regnskabsår
Interesser	Stevns Shipping A/S Svendborgsund Ejendom 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 væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på 145.396 kr. Virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på 3.534.378 kr. og en egenkapital på 2.589.730 kr.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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

Nettoomsætningen 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
Bygninger	50 år	75 %

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.

Balancen

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 nominal 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 nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets 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 interessenter.

Likvider omfatter likvide beholdninger fratrukket bankgæld.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		192.637	221.863
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-19.432	-17.141
Driftsresultat		<u>173.205</u>	<u>204.722</u>
Finansielle omkostninger		-27.809	-36.890
Årets resultat		<u>145.396</u>	<u>167.832</u>
 Fordeling af årets resultat			
Svendborgsund Ejendom ApS (50 %)		72.698	83.916
Stevns Shipping A/S (50 %)		72.698	83.916
		<u>145.396</u>	<u>167.832</u>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	1	3.205.437	3.222.578
Materielle anlægsaktiver		<u>3.205.437</u>	<u>3.222.578</u>
Anlægsaktiver		<u>3.205.437</u>	<u>3.222.578</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.153	11.726
Periodeafgrænsningsposter		2.206	3.850
Tilgodehavender		<u>4.359</u>	<u>15.576</u>
Likvide beholdninger		<u>324.582</u>	<u>132.401</u>
Omsætningsaktiver		<u>328.941</u>	<u>147.977</u>
Aktiver		<u>3.534.378</u>	<u>3.370.555</u>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.444.334	2.276.502
Overført resultat		145.396	167.832
Egenkapital	2	<u>2.589.730</u>	<u>2.444.334</u>
Gæld til realkreditinstitutter		673.640	718.838
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>673.640</u>	<u>718.838</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	41.871	38.543
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.850	10.850
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.630	25.787
Anden gæld		145.657	132.203
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>271.008</u>	<u>207.383</u>
Gældsforpligtelser		<u>944.648</u>	<u>926.221</u>
Passiver		<u>3.534.378</u>	<u>3.370.555</u>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Pengestrømsopgørelse

	2015 kr.	2014 kr.
Årets resultat	145.396	167.832
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	17.141	17.141
Ændring i tilgodehavender	11.218	17.872
Ændring i leverandørgæld mv.	60.297	-95.390
Pengestrøm fra driftsaktivitet	234.052	107.455
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-41.871	-38.544
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	0	306.552
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-41.871	268.008
Ændringer i likvider	192.181	375.463
Likvider, primo	132.401	-243.062
Likvider, ultimo	324.582	132.401

Likviditeten er defineret som summen af likvide beholdninger fratrukket bankgæld.

Noter

	2015	2014
1. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	3.428.270	3.428.270
Kostpris ultimo	3.428.270	3.428.270
Af- og nedskrivninger primo	-205.692	-188.551
Årets afskrivninger	-17.141	-17.141
Af- og nedskrivninger ultimo	-222.833	-205.692
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.205.437	3.222.578

Ejendomsvurderingen udgør pr. 1/10 2014 6.500.000 kr.

2. Virksomhedskapital

Saldo primo	2.444.334	2.276.502
Årets resultat	145.396	167.832
Saldo ultimo	2.589.730	2.444.334

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	673.640	41.871	506.155
	673.640	41.871	506.155

Kursværdien udgør pr. 31/12 2015 754.424 kr.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetslån i BRF Kredit er tinglyst 1. prioritetspant i Brogade 5 med en restgæld på 715.510 kr.

Der er herudover tinglyst BRF Kredit byfornyelseslån i ejendommen, som afvikles af Svendborg Kommune. Restgæld ultimo året udgør i alt 1.560.402 kr.

Til sikkerhed for Stevns Shipping A/S engagement med Fynske Bank er der deponeret et ejerpantebrev i ejendommen Brogade 5 på 1.000.000 kr.