

SVENDBORGSUND EJENDOM ApS

Kullinggade 31, 2. c., 5700 Svendborg

CVR-nr. 27 31 13 77

Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. november 2018.

Jørgen Schjerning Lundsgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for SVENDBORGSUND EJENDOM 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. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 26. oktober 2018

Direktion

Jørgen Schjerning Lundsgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i SVENDBORGSUND EJENDOM ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SVENDBORGSUND EJENDOM ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 26. oktober 2018

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Leif Åhl Petersen
Statsautoriseret revisor
mne9638

Selskabsoplysninger

Selskabet	SVENDBORGSUND EJENDOM ApS Kullinggade 31, 2. c. 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 27 31 13 77
	Stiftet: 21. august 2003
	Hjemsted: Svendborg
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 15. regnskabsår
Direktion	Jørgen Schjerning Lundgaard
Revision	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S
Modervirksomhed	LUNDSGAARD HOLDING ApS
Associerede virksomheder	HOTEL ÆRØ I/S, Svendborg STRANDLYST EJENDOMSSELSKAB I/S, Svendborg BROGADE 14 SVENDBORG I/S, Svendborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at besidde ejendomme, herunder deltagelse i ejendomsinteressentskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.492 t.kr. mod 140 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.499 t.kr. mod 1.130 t.kr. sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SVENDBORGSUND EJENDOM ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af overskud ved ejendomsudlejning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Overskud ved ejendomsudlejning indregnes i resultatopgørelsen med aftalt husleje fratrukket direkte omkostninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab på gæld samt låneomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

Materielle anlægsaktiver 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.

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

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	1.491.606	139.753
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-129.056
Driftsresultat	1.491.606	10.697
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.314.380	1.087.543
Andre finansielle indtægter	16.562	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-51.341	-83.326
Resultat før skat	2.771.207	1.014.914
2 Skat af årets resultat	-271.880	114.962
Ordinært resultat efter skat	2.499.327	1.129.876
Årets resultat	2.499.327	1.129.876
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.499.327	1.129.876
Disponeret i alt	2.499.327	1.129.876

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	0	6.340.590
Materielle anlægsaktiver i alt	0	6.340.590
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	31.308.224	30.193.844
Finansielle anlægsaktiver i alt	31.308.224	30.193.844
Anlægsaktiver i alt	31.308.224	36.534.434
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	500.000	0
Periodeafgrænsningsposter	201	2.084
Tilgodehavender i alt	500.201	2.084
Likvide beholdninger	687.676	52.307
Omsætningsaktiver i alt	1.187.877	54.391
Aktiver i alt	32.496.101	36.588.825

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
Virksomhedskapital	3.500.000	3.500.000
Overført resultat	28.541.802	26.042.475
Egenkapital i alt	32.041.802	29.542.475
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	432.299	160.419
Hensatte forpligtelser i alt	432.299	160.419
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.363.302
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	3.363.302
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.000	40.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.478.347
Anden gæld	0	4.282
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	22.000	3.522.629
Gældsforpligtelser i alt	22.000	6.885.931
Passiver i alt	32.496.101	36.588.825

5 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2017	3.500.000	26.042.475	29.542.475
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.499.327	2.499.327
	<u>3.500.000</u>	<u>28.541.802</u>	<u>32.041.802</u>

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	52.302
Andre finansielle omkostninger	<u>51.341</u>	<u>31.024</u>
	<u>51.341</u>	<u>83.326</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	-275.381
Årets regulering af udskudt skat	<u>271.880</u>	<u>160.419</u>
	<u>271.880</u>	<u>-114.962</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli	6.905.120	6.905.120
Afgang i årets løb	<u>-6.905.120</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni	<u>0</u>	<u>6.905.120</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli	-564.530	-435.474
Årets afskrivninger	0	-129.056
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>564.530</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni	<u>0</u>	<u>-564.530</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>0</u>	<u>6.340.590</u>

Noter

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
4. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. juli	32.434.194	29.684.194
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>2.750.000</u>
Kostpris 30. juni	<u>32.434.194</u>	<u>32.434.194</u>
Opskrivninger 1. juli	-2.240.350	-3.227.893
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.314.380	1.087.543
Udbytte	<u>-200.000</u>	<u>-100.000</u>
Opskrivninger 30. juni	<u>-1.125.970</u>	<u>-2.240.350</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>31.308.224</u>	<u>30.193.844</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
HOTEL ÆRØ I/S, Svendborg	50 %	59.141.756	2.412.090
STRANDLYST EJENDOMSSELSKAB I/S, Svendborg	50 %	2.937.259	198.314
BROGADE 14 SVENDBORG I/S, Svendborg	33 %	<u>1.106.144</u>	<u>24.899</u>
		<u>63.185.159</u>	<u>2.635.303</u>

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet deltager i Hotel Ærø I/S, Brogade 14 Svendborg I/S og Strandlyst Ejendomsselskab I/S, hvori interessenterne hæfter personligt, solidarisk og ubegrænset for interessentskabernes forpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med LUNDSGAARD HOLDING ApS, CVR-nr. 10042682 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 kr. 0.

5. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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