

SVENDBORGSUND EJENDOM ApS

Kullinggade 31, 2c, 5700 Svendborg

Årsrapport for perioden
1. juli 2016 til 30. juni 2017
(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. oktober 2017

Jørgen Schjærning Lundsgaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	11
Balance pr. 30. juni 2017	12
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for SVENDBORGSUND EJENDOM ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 27. september 2017

Direktion

Jørgen Schjerner Lundsgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SVENDBORGSUND EJENDOM ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SVENDBORGSUND EJENDOM ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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.

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

Konklusion

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 27. september 2017

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Leif Åhl Petersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

SVENDBORGSUND EJENDOM ApS
Kullinggade 31, 2c
5700 Svendborg

CVR-nr.: 27 31 13 77
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
Stiftet: 21. august 2003
Hjemsted: Svendborg

Direktion

Jørgen Schjerning Lundsgaard

Revisor

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 1.129.876, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 29.542.475.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SVENDBORGSUND EJENDOM ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

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

Overskud ved ejendomsudlejning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Bruttofortjeneste		139.753	72
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-129.056	-136
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>-238</u>
Resultat før finansielle poster		10.697	-302
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.087.543	1.135
Finansielle omkostninger	1	<u>-83.326</u>	<u>-513</u>
Resultat før skat		1.014.914	320
Skat af årets resultat	2	<u>114.962</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>1.129.876</u>	<u>320</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.129.876</u>	<u>320</u>
		<u>1.129.876</u>	<u>320</u>

Balance pr. 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		<u>6.340.590</u>	<u>6.470</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>6.340.590</u>	<u>6.470</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	<u>30.193.844</u>	<u>26.457</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>30.193.844</u>	<u>26.457</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>36.534.434</u>	<u>32.927</u>
Andre tilgodehavender		0	3
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.084</u>	<u>2</u>
Tilgodehavender		<u>2.084</u>	<u>5</u>
Likvide beholdninger		<u>52.307</u>	<u>22</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>54.391</u>	<u>27</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>36.588.825</u></u>	<u><u>32.954</u></u>

Balance pr. 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
PASSIVER			
Virksomhedskapital		3.500.000	3.500
Overført resultat		<u>26.042.475</u>	<u>24.912</u>
Egenkapital i alt	5	<u>29.542.475</u>	<u>28.412</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>160.419</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>160.419</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.334.554</u>	<u>3.363</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>3.334.554</u>	<u>3.363</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	28.748	28
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	39
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.478.347	1.052
Anden gæld		<u>4.282</u>	<u>60</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.551.377</u>	<u>1.179</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.885.931</u>	<u>4.542</u>
PASSIVER I ALT		<u>36.588.825</u>	<u>32.954</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	52.302	477
Andre finansielle omkostninger	<u>31.024</u>	<u>36</u>
	<u>83.326</u>	<u>513</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet selskabsskat	-275.381	0
Årets udskudte skat	<u>160.419</u>	<u>0</u>
	<u>-114.962</u>	<u>0</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2016		<u>6.905.120</u>
Kostpris 30. juni 2017		<u>6.905.120</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016		435.474
Årets afskrivninger		<u>129.056</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017		<u>564.530</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017		<u>6.340.590</u>

Noter

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2016	29.684.194	29.376
Tilgang i årets løb	<u>2.750.000</u>	<u>309</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>32.434.194</u>	<u>29.685</u>
Værdireguleringer 1. juli 2016	-3.227.893	-4.363
Årets resultat	1.087.543	1.135
Udbytte modtaget	<u>-100.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. juni 2017	<u>-2.240.350</u>	<u>-3.228</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>30.193.844</u>	<u>26.457</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Hotel Ærø I/S	Svendborg	50%	51.427.908	2.060.535
Strandlyst Ejendomsselskab I/S	Svendborg	50%	2.738.945	149.215
Brogade 14, Svendborg I/S	Svendborg	33%	1.081.245	-54.633

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	3.500.000	24.912.599	28.412.599
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.129.876</u>	<u>1.129.876</u>
Egenkapital 30. juni 2017	<u>3.500.000</u>	<u>26.042.475</u>	<u>29.542.475</u>

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2016	Gæld 30. juni 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.391.380</u>	<u>3.363.302</u>	<u>28.748</u>	<u>3.219.145</u>
	<u>3.391.380</u>	<u>3.363.302</u>	<u>28.748</u>	<u>3.219.145</u>

7 Eventualposter m.v.

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.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør tkr. 0 pr. 30. juni 2017. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2017 på kr. 6.340.590.