



Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Telefon 79 12 84 44
Telefax 79 12 84 55
www.deloitte.dk

Færgestationsvej 4 ApS

Færgestationsvej 4
4970 Rødby
CVR-nr. 28503350

Årsrapport 01.11.2016 - 31.10.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.03.2018

Dirigent

Navn: Carsten Holmegaard Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 31.10.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Færgestationsvej 4 ApS

Færgestationsvej 4

4970 Rødby

CVR-nr.: 28503350

Hjemsted: Guldborgsund Kommune

Regnskabsår: 01.11.2016 - 31.10.2017

Bestyrelse

Carsten Pedersen, formand

Carsten Holmegaard Hansen

Jan Lyngby Sørensen

Direktion

Carsten Holmegaard Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postbox 200

6701 Esbjerg

Kundeansvarlig partner: Jørn Jepsen

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.2016 - 31.10.2017 for Færgestationsvej 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2016 - 31.10.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødbyhavn, den 23.03.2018

Direktion

Carsten Holmegaard Hansen

Bestyrelse

Carsten Pedersen
formand

Carsten Holmegaard Hansen

Jan Lyngby Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Færgestationsvej 4 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Færgestationsvej 4 ApS for regnskabsåret 01.11.2016 - 31.10.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 etiske 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. 31.10.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2016 - 31.10.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Som anført i note 2 i årsregnskabet beror værdiansættelsen af grunde og bygninger på forventningerne om, at opførelsen af Femern-forbindelsen gennemføres inden for en overskuelig fremtid, og at der i anlægsperioden kan opretholdes en høj bruttoindtægt og dermed afkast på grunde og bygninger.

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 erklæringer

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.

Esbjerg, den 23.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Claus Vium Jensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er drift af hotel/vandrershjem på adressen Færgestationsvej 4, Rødbyhavn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret 2016/17 blev lidt bedre end forventet.

Selskabets egenkapital er negativ. Der forventes et underskud i 2017/18.

Selskabets ejere har hidtil i væsentlig grad bidraget med finansieringen af selskabet. Selskabets ejere har bekræftet fortsat at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed for finansiering af det forventede underskud og de planlagte aktiviteter i regnskabsåret 2017/18. Ledelsen vurderer således, at det nødvendige kapitalberedskab er tilstede for det kommende regnskabsår og har derfor aflagt årsrapporten underforudsætning af fortsat drift.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

En ekstern mægler har vurderet værdien af grunde og bygninger henset til faciliteterne, beliggenheden og ejendomsmarkedet. En væsentlig forudsætning for værdiansættelsen af grunde og bygninger beror på forventningerne om, at opførelsen af Femern-forbindelsen gennemføres inden for en overskuelig fremtid, og at der i anlægsperioden kan opretholdes en høj bruttoindtægt og dermed afkast på grunde og bygninger.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste		592.310	1.869.102
Personaleomkostninger	3	(927.855)	(836.681)
Af- og nedskrivninger	4	(314.374)	(5.226.702)
Driftsresultat		(649.919)	(4.194.281)
Andre finansielle indtægter	5	0	11.542
Andre finansielle omkostninger	6	(165.837)	(195.601)
Resultat før skat		(815.756)	(4.378.340)
Skat af årets resultat	7	288.000	0
Årets resultat		(527.756)	(4.378.340)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(527.756)	(4.378.340)
		(527.756)	(4.378.340)

Balance pr. 31.10.2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		7.543.964	7.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		361.474	466.232
Materielle anlægsaktiver	8	7.905.438	8.166.232
Anlægsaktiver		7.905.438	8.166.232
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		101.398	0
Andre tilgodehavender		24.532	12.616
Tilgodehavende selskabsskat		288.000	0
Periodeafgrænsningsposter		14.016	12.000
Tilgodehavender		427.946	24.616
Likvide beholdninger		143.300	1.398.637
Omsætningsaktiver		571.246	1.423.253
Aktiver		8.476.684	9.589.485

Balance pr. 31.10.2017

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(8.595.668)	(8.067.912)
Egenkapital		(8.470.668)	(7.942.912)
Gæld til realkreditinstitutter		4.084.862	4.449.849
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.000.000	7.000.000
Anden gæld		3.000.000	3.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	9	14.084.862	14.449.849
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	366.123	362.218
Leverandører af varer og tjenesteydelser		146.689	236.449
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.271.938	1.301.750
Anden gæld		1.077.740	1.182.131
Kortfristede gældsforpligtelser		2.862.490	3.082.548
Gældsforpligtelser		16.947.352	17.532.397
Passiver		8.476.684	9.589.485
Going concern		1	
Usikkerhed ved indregning og måling		2	
Eventualforpligtelser		10	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		11	

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(8.067.912)	(7.942.912)
Årets resultat	0	(527.756)	(527.756)
Egenkapital ultimo	125.000	(8.595.668)	(8.470.668)

Noter

1. Going concern

Selskabets egenkapital er negativ.

Selskabets ejere har hidtil i væsentlig grad bidraget med finansieringen af selskabet. Selskabets ejere har bekræftet fortsat at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed for finansiering af det forventede underskud og de planlagte aktiviteter i regnskabsåret 2017/18. Ledelsen vurderer således, at det nødvendige kapitalberedskab er til stede for det kommende regnskabsår og har derfor aflagt årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

En ekstern mægler har vurderet værdien af grunde og bygninger henset til faciliteterne, beliggenheden og ejendomsmarkedet. En væsentlig forudsætning for værdiansættelsen af grunde og bygninger beror på forventningerne om, at opførelsen af Femern-forbindelsen gennemføres inden for en overskuelig fremtid, og at der i anlægsperioden kan opretholdes en høj bruttoindtægt og dermed afkast på grunde og bygninger

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
3. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	861.545	801.877
Pensioner	53.586	18.763
Andre omkostninger til social sikring	7.901	6.843
Andre personaleomkostninger	4.823	9.198
	927.855	836.681

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
4. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	320.774	465.715
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	4.760.987
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(6.400)	0
	314.374	5.226.702

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
5. Andre finansielle indtægter		
Valutakursreguleringer	0	11.542
	0	11.542

Noter

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
6. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	163.936	195.601
Valutakursreguleringer	1.901	0
	165.837	195.601
7. Skat af årets resultat		
Refusion i sambeskætning	(288.000)	0
	(288.000)	0
		Andre anlæg, drifts-
	Grunde og bygninger	materiel og inventar
	kr.	kr.
8. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	14.753.072	2.317.125
Tilgange	0	59.980
Afgange	0	(38.522)
Kostpris ultimo	14.753.072	2.338.583
Af- og nedskrivninger primo	(7.053.072)	(1.850.893)
Årets afskrivninger	(156.036)	(164.738)
Tilbageførsel ved afgange	0	38.522
Af- og nedskrivninger ultimo	(7.209.108)	(1.977.109)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.543.964	361.474

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	366.123	362.218	4.084.862	2.580.653
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	7.000.000	0
Anden gæld	0	0	3.000.000	0
	366.123	362.218	14.084.862	2.580.653

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskætning med Niels Kristian Hansen, Henne Strand A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 2.500 t.kr. med pant i ejendom,

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 7.544 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genind vindings værdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæs-sige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Carsten Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9802-2002-2-778954914597

IP: 95.154.55.60

2018-03-23 07:25:12Z

NEM ID 

Carsten Holmegaard Hansen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-362106409129

IP: 212.112.149.39

2018-03-25 17:00:12Z

NEM ID 

Carsten Holmegaard Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-362106409129

IP: 212.112.149.39

2018-03-25 17:00:12Z

NEM ID 

Carsten Holmegaard Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-362106409129

IP: 212.112.149.39

2018-03-25 17:00:12Z

NEM ID 

Jan Lyngby Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-568729063953

IP: 87.49.54.132

2018-03-26 03:09:21Z

NEM ID 

Claus Vium Jensen

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:41905256

IP: 83.151.131.196

2018-03-26 15:13:28Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejet i denne PDF, tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejet i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>