

optimal
revision
rådgivning⁺

- en del af Dan Revision

Ejendomsselskabet Gedser Feriepark ApS

Holger Brodthagensvej 10 h.


4800 Nykøbing F

CVR-nr. 29313040

Årsrapport 2016/17

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23-11-2017



Flemming Ravn
Dirigent

Optimal Revision og Rådgivning
Dorphs Allé10
2630 Taastrup

CVR nr. 19 23 33 83
Offentligt godkendt revisionsfirma

Telefon 43 99 01 01
Direkte 43 30 01 50
Fax 43 99 05 51

mail@optimal-revision.dk
optimal-revision.dk

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER

FSR*

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 for Ejendomsselskabet Gedser Feriepark ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Falster, den 23-11-2017

Direktion



Flemming Ravn
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Gedser Feriepark ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gedser Feriepark ApS for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 23-11-2017

Optimal Revision

CVR-nr. 19233383



Kim Hald Schütt

Registreret revisor

MNE-nr. 17145

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Gedser Feriepark ApS Holger Brodthagensvej 10 h. 4800 Nykøbing F
CVR-nr.	29313040
Stiftelsesdato	19-01-2006
Hjemsted	Guldborgsund
Regnskabsår	01-07-2016 - 30-06-2017
Direktion	Flemming Ravn , Direktør
Revisor	Optimal Revision FSR - Danske Revisorer Dorphs Allé 10 2630 Taastrup CVR-nr.: 19233383

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i handel og industri, ejendomsinvestering samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 udviser et resultat på kr. -94.526, og selskabets balance pr. 30-06-2017 udviser en balancesum på kr. 807.915, og en egenkapital på kr. -861.478.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har tabt kapitalen. Selskabet forventer at få ejendommen renoveret og udlejet i 2017/18. Der forventes derfor en positiv udvikling i de kommende år ved udlejning/salg af ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gedser Feriepark ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis som følge af ændring i årsregnskabsloven, således at eventualaktiver i år og fremover, såfremt det er overvejende sandsynligt, at de vil resultere, i at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, mod tidligere indregning såfremt fremtidige økonomiske fordele var sandsynlige.

Kun forhold der er opstået i regnskabsår der starter med 1.1.2016 eller senere, er indregnet efter de ændrede regler. Det medfører at udskudte skatteaktiver som stammer fra før 1.1.2016 fortsat er indregnet efter de daværende regler. Ændringen er efter reglerne i overgangsbekendtgørelsen, indregnet i året, og ikke på egenkapitalen primo, og sammenligningstallene er ikke tilpasset.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

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 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 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Bygninger:	20-40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:	3-10 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis produktions-, distributions- og administrationsomkostninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 3 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		-26.117	-233.372
Driftsresultat		<u>-26.117</u>	<u>-233.372</u>
Finansielle omkostninger		-86.433	-80.273
Resultat før skat		<u>-112.550</u>	<u>-313.645</u>
Skat af årets resultat	1	18.024	68.826
Årets resultat		<u>-94.526</u>	<u>-244.819</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-94.526</u>	<u>-244.819</u>
Resultatdisponering		<u>-94.526</u>	<u>-244.819</u>

Ejendomsselskabet Gedser Feriepark ApS

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	800.000	800.000
Materielle anlægsaktiver		800.000	800.000
Anlægsaktiver		800.000	800.000
Udskudte skatteaktiver		0	29.489
Andre tilgodehavender		7.139	5.262
Tilgodehavender		7.139	34.751
Likvide beholdninger		776	776
Omsætningsaktiver		7.915	35.526
Aktiver		807.915	835.526

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	-986.477	-891.952
Egenkapital		-861.477	-766.952
Hensættelser til udskudt skat		15.780	0
Hensatte forpligtelser		15.780	0
Gæld til banker		1.019.007	1.015.192
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.456	6.958
Gæld til tilknyttede virksomheder		629.149	455.328
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	125.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.653.612	1.602.478
Gældsforpligtelser		1.653.612	1.602.478
Passiver		807.915	835.526
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Ejerskab	7		
Nærtstående parter	8		

Noter

	2016/17	2015/16
1. Skat af årets resultat		
Selskabsskat, aktuel	0	-31.794
Reg. af udskudt skat	-18.024	-37.032
Skat af årets resultat i alt	-18.024	-68.826

2. Investeringsejendomme

Kostpris primo	800.000	800.000
Kostpris ultimo	800.000	800.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	800.000	800.000

Ejendomsvurdering pr. 1/10 2004 1.400.000

Selskabets investeringsejendom består af et feriehus beliggende i Gudborgsund kommune. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet for lejligheden er 4,7%. En ændring i denne på 0,3% vil medføre en forringelse af ejendommens værdi på kr. 36.300.

Værdien er opgjort med driftsresultat af normaliseret drift med anvendelse af det fastsatte afkastkrav. Ejendommen er ikke lejet ud og der er afsat tomgangsleje i modellen som svarer til markedislejen.

Herudover er der anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Det er forudsat at der i det kommende år er fuld udljening
- Der er budgetteret med ejendomsomkostninger på niveau med 2016-17

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Ledelsen vurderer at der er væsentlig usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien af selskabets ejendom, væsentlig grundet den manglende udlejning af ejendommen. Ejendommen er p.t. udbudt til salg for kr. 1.150.000 - men salgsbestræbelserne har endnu ikke givet resultat.

3. Virksomhedskapital

Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

4. Overført resultat

Saldo primo	-891.952	-647.133
Årets tilgang	-94.526	-244.819
Saldo ultimo	-986.478	-891.952

Noter

2016/17

2015/16

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Flemming Ravn Holding A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets bankgæld har trediemand stillet selvskyldnerkaution.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for bankgæld i søsterselskaber.

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med ejerforening er tinglyst pantstiftede med kr. 10.000.

7. Ejerskab

Flemming Ravn Holding A/S ejer 100% af selskabskapitalen.

8. Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Gedser Feriepark ApS' nærtstående partner omfatter direktør Flemming Ravn.

Der har ikke været samhandel med nærtstående partner i regnskabsåret.