

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

UDSYN A/S  
ØSTRE HAVNEVEJ 31  
5700 SVENDBORG

CVR-NR. 31 06 11 72

ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET  
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

Godkendt på generalforsamlingen

8 / 11 2017

Dirigent:



NIELS HØJLUND HAUSEN

DIRIGENT



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto: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

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2 - 4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Koncernredegørelse .....	6
Ledelsesberetning .....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	8 - 11
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13 - 14
Pengestrømsopgørelse .....	15
Noter .....	16 - 22

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for UDSYN A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 24. oktober 2017

### DIREKTION



---

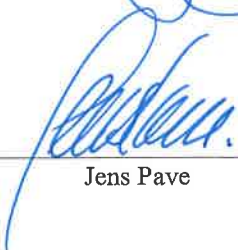
Steffen Larsen

### BESTYRELSE



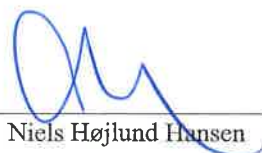
---

Mads Krarup Kjær  
bestyrelsesformand



---

Jens Pave



---

Niels Højlund Hansen



---

Steffen Larsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i UDSYN A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for UDSYN A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 for 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejl-informationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokument-falsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteop-lysningsne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

- fortsættes -

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

-fortsat-

**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 revision 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 revisionen 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.

Svendborg, den 24. oktober 2017

**RevisionsFirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
**CVR-nr. 35 48 61 78**



Johan Groth  
statsaut. revisor



Michael Nymark Jensen  
statsaut. revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**SELSKABSNAVN:** UDSYN A/S  
Østre Havnevej 31  
5700 Svendborg

**ØVRIGE OPLYSNINGER:** CVR-nr. 31 06 11 72  
Hjemstedskommune: Svendborg  
10. regnskabsår

**BESTYRELSE:** Mads Krarup Kjær (bestyrelsesformand)  
Niels Højlund Hansen  
Jens Pave  
Steffen Larsen

**DIREKTION:** Steffen Larsen

**REVISOR:** RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

## KONCERNREDEGØRELSE

Selskabet ejer kapitalandele i følgende tilknyttede virksomheder:

	<u>Ejer- andel</u>	<u>Selskabs- kapital</u>
Svendborg Retail Park A/S .....	100 %	500.000
Ryttermarken Ejendomme ApS .....	100 %	125.000
Udviklingsselskabet Faaborg ApS .....	100 %	251.000
Camahus Ejendomme ApS .....	100 %	300.000
Svendborgsund Marina ApS .....	68,25 %	126.000
Søholmen ApS .....	100 %	339.000
Trio Port Ejendomme IV ApS .....	100 %	125.000
Markedspladsen Ejendomme ApS .....	100 %	125.000
Grønløkken Ejendomme ApS .....	100 %	125.000
Skovsbostrand Ejendomme ApS .....	100 %	125.000
Kogtvedskov ApS .....	100 %	125.000

Ovenstående tilknyttede virksomheder er indregnet til indre værdi pr. 30. juni 2017.

Selskabet ejer kapitalandele i følgende associerede virksomheder:

	<u>Ejer- andel</u>	<u>Selskabs- kapital</u>
Sørup Property Group A/S .....	50 %	5.000.000
Sørup Ejendomme ApS .....	50 %	125.000

Ovenstående associerede virksomheder er indregnet til indre værdi jf. seneste aflagte årsrapporter for de respektive selskaber. Sørup Property Group A/S og Sørup Ejendomme ApS er således indregnet til indre værdi pr. 31. december 2016.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernresultatopgørelse og -balance.

Det kan oplyses, at koncernen opfylder betingelserne for fritagelse herfor.



## LEDELSESBERETNING

### HOVEDAKTIVITETER

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere ejerandele i andre virksomheder og at eje, udleje, udvikle og administrere ejendomme samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### USIKKERHED VEDRØRENDE INDREGNING OG MÅLING

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultater, og i balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Indregningen af selskabets kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder er således påvirket af værdiansættelsen af investeringsejendommene i de tilknyttede og associerede virksomheder.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene i tilknyttede og associerede virksomheder er baseret på et skøn over forventninger til markedsværdier.

For udlejede ejendomme sker værdiansættelsen på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på forventede lejeindtægter, forventede driftsudgifter og et vægtet gennemsnitligt afkast.

Markedsværdien af projektejendomme er skønnet på grundlag af den forventet salgspris, herunder muligheder i forbindelse med udvikling af projekter m.v. Afledt heraf er værdiansættelsen forbundet med forøget usikkerhed.

### UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets resultat for regnskabsåret 2016/17 udviser et overskud på 7.413.804 kr. efter skat, hvilket bestyrelsen anser for tilfredsstillende og bedre end forventet ved årets begyndelse. Forbedringerne skyldes primært rentebesparelser samt forøgede lejeindtægter i tilknyttede selskaber. Endvidere har det associerede selskab Sörup Property Group A/S leveret et godt resultat.

For 2017/18 forventer selskabet et positivt resultat i samme niveau som realiseret i 2016/17.

### BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for UDSYN A/S for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret ændringerne i årsregnskabsloven ved lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Implementeringen har ikke givet anledning til ændring af selskabets anvendte regnskabspraksis, men har alene afstedkommet nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

#### ANDRE DRIFTSINDTÆGTER OG -OMKOSTNINGER

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med selskabets tilknyttede selskaber. Som følge heraf sammenlægges moderselskabets og de tilknyttede selskabers skattepligtige indkomster, og eventuelle underskud i et selskab overføres til modregning i de andre selskabers positive indkomst.

### BALANCEN

#### FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets 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.

Tilknyttede og associerede selskaber med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække det tilknyttede selskabs underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indgår i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte og afviklede virksomheder fragår årsregnskabet ved afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, se nedenfor for beskrivelse af goodwill.

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER (FORTSAT)

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

### TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### UDBYTTE

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

### SKYLDIG SKAT 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringspris.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### 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 således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

### PENGESTRØM FRA DRIFTSAKTIVITET

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalt selskabsskat.

### PENGESTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITET

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiver samt køb og salg af anlægsaktiver.

### PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling til og fra selskabsdeltagere.

### LIKVIDER

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af gæld til pengeinstitutter.

## RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2016/17

Noter	2016/17 Kr.	2015/16 Kr.
2 BRUTTOFORTJENESTE .....	960.320	1.260.299
3 Personaleomkostninger.....	-1.188.245	-1.734.528
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING M.V. ....</b>	<b>-227.926</b>	<b>-474.230</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede selskaber .....	6.011.121	5.257.417
Indtægter af kapitalandele i associerede selskaber .....	3.515.657	1.077.146
Finansielle indtægter .....	430.200	383.983
Finansielle omkostninger .....	-2.911.216	-2.952.913
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>6.817.836</b>	<b>3.291.403</b>
4 Skat af årets resultat .....	595.968	656.700
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>7.413.804</b>	<b>3.948.103</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	0	0
Overført resultat .....	7.413.804	3.948.103
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>7.413.804</b>	<b>3.948.103</b>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2017

## AKTIVER

Noter	2016/17 Kr.	2015/16 Kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
5 Kapitalandele i tilknyttede selskaber .....	129.002.551	123.306.391
6 Kapitalandele i associerede selskaber .....	17.816.392	15.472.617
7 Andre kapitalandele og værdipapirer .....	100.000	100.000
Andre tilgodehavender, langfristet .....	2.500.000	2.500.000
	<u>149.418.943</u>	<u>141.379.008</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u>149.418.943</u>	<u>141.379.008</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>TILGODEHAVENDER</b>		
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser .....	17.822	38.198
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber .....	6.874.730	9.418.200
Tilgodehavende hos associerede selskaber .....	614.466	514.466
Andre tilgodehavender .....	138.868	249.083
Tilgodehavende selskabsskat .....	824.164	358.182
8 Udskudt skatteaktiv .....	4.204.156	4.058.934
Periodeafgrænsningsposter .....	0	0
	<u>12.674.206</u>	<u>14.637.062</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<u>0</u>	<u>4.308</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u>12.674.206</u>	<u>14.641.371</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<u>162.093.149</u>	<u>156.020.379</u>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2017

## PASSIVER

Noter	2016/17 Kr.	2015/16 Kr.
<b>EGENKAPITAL</b>		
9 Aktiekapital .....	53.260.000	53.260.000
10 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	0	0
11 Overført resultat .....	15.051.812	7.236.851
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>68.311.812</b>	<b>60.496.851</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Udskudt skat .....	0	0
<b>12 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
13 Ansvarlig lånekapital .....	63.800.000	73.800.000
Gæld til kapitalejere .....	5.250.000	6.650.000
Gæld til pengeinstitutter .....	3.059.530	3.034.036
	<b>72.109.530</b>	<b>83.484.036</b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	10.700.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	176.644	189.609
Gæld til pengeinstitutter .....	8.018.521	7.977.884
Gæld til tilknyttede selskaber .....	1.843.526	2.926.596
Skyldig selskabsskat .....	0	0
Anden gæld .....	933.116	945.403
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>21.671.807</b>	<b>12.039.492</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>93.781.337</b>	<b>95.523.528</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>162.093.149</b>	<b>156.020.379</b>
<b>14 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER M.V.</b>		
<b>15 NÆRTSTÅENDE PARTER</b>		



**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

	<u>2016/17</u> Kr.	<u>2015/16</u> Kr.
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET</b>		
Årets resultat .....	7.413.804	3.948.103
Reguleringer af skat af årets resultat .....	-595.968	-656.700
Reguleringer af andel i tilknyttet virksomheds resultat efter skat .....	-6.011.121	-5.257.417
Reguleringer af andel i associeret virksomheds resultat efter skat .....	-3.515.657	-1.077.146
Regulering af renteomkostninger og lignende omkostninger .....	0	5.676
Betalt (refunderet) selskabsskat .....	-15.236	-859.363
	-2.724.178	-3.896.847
Ændring i tilgodehavender .....	130.591	-133.869
Ændring i leverandørgæld og anden gæld .....	-25.253	445.990
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET .....</b>	<b>-2.618.840</b>	<b>-3.584.725</b>
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET</b>		
Anlægsaktiver og værdipapirer:		
Køb af finansielle anlægsaktiver mv .....	0	-549.974
Salg af finansielle anlægsaktiver mv .....	0	25.991.218
Modtagne udbytter .....	1.888.000	534.000
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET .....</b>	<b>1.888.000</b>	<b>25.975.244</b>
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET</b>		
Kontant kapitalforhøjelse .....	0	2.000.000
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder .....	1.460.400	-33.397.306
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder .....	-100.000	-100.000
Tilbagebetaling af gæld til kapitalejere .....	0	-627.909
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser .....	0	32.750.000
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt .....	-700.000	0
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser .....	25.495	-25.390.490
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET .....</b>	<b>685.895</b>	<b>-24.765.704</b>
Samlet likviditetsvirkning .....	-44.945	-2.375.185
Likviditet primo .....	-7.973.575	-5.598.390
<b>LIKVIDITET ULTIMO .....</b>	<b>-8.018.521</b>	<b>-7.973.576</b>

Likviditeten er defineret som summen af likvide beholdninger fratrukket kortfristet gæld til pengeinstitutter.

## NOTER

**1 USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultater, og i balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Indregningen af selskabets kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder er således påvirket af værdiansættelsen af investeringsejendommene i de tilknyttede og associerede virksomheder.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene i tilknyttede og associerede virksomheder er baseret på et skøn over forventninger til markedsværdier.

For udlejede ejendomme sker værdiansættelsen på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på forventede lejeindtægter, forventede driftsudgifter og et vægtet gennemsnitligt afkast.

Markedsværdien af projektejendomme er skønnet på grundlag af den forventet salgspris, herunder muligheder i forbindelse med udvikling af projekter m.v. Afledt heraf er værdiansættelsen forbundet med forøget usikkerhed.

**2 BRUTTOFORTJENESTE**

Nettoomsætningen er under henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke oplyst.

**3 PERSONALEOMKOSTNINGER**

	<u>2016/17</u> Kr.	<u>2015/16</u> Kr.
Lønninger og gager .....	1.026.956	1.511.861
Pensioner .....	132.413	168.850
Øvrig social sikring og øvrige personaleudgifter .....	28.877	53.817
	<u>1.188.245</u>	<u>1.734.528</u>

**4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT**

Selskabsskat .....	-450.736	-373.428
Regulering af udskudt skat .....	-145.222	-283.250
Regulering af skat tidligere år .....	-10	-22
	<u>-595.968</u>	<u>-656.700</u>

## NOTER

2016/17  
Kr.

## 5 KAPITALANDELE I TILKNYTTETE SELSKABER

Anskaffelsessum primo .....	194.505.083
Årets tilgang .....	0
Årets afgang .....	0
<b>Anskaffelsessum ultimo .....</b>	<b>194.505.083</b>
Værdireguleringer primo .....	-71.198.692
Årets resultat .....	6.011.121
Afgang værdiregulering .....	0
Modtaget udbytte .....	-638.000
Værdiregulering af sikringsinstrumenter .....	323.039
<b>Værdireguleringer ultimo .....</b>	<b>-65.502.532</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO .....</b>	<b>129.002.551</b>

Kapitalandele i tilknyttede selskaber specificeres således:

Navn:	Hjemsted:	Selskabs- kapital:	Stemme- og ejerandel:
Svendborg Retail Park A/S	Svendborg	500.000	100 %
Ryttermarken Ejendomme ApS	Svendborg	125.000	100 %
Udviklingsselskabet Faaborg ApS	Svendborg	251.000	100 %
Camahus Ejendomme ApS	Svendborg	300.000	100 %
Svendborgsund Marina ApS	Svendborg	126.000	68,25 %
Søholmen ApS	Svendborg	339.000	100 %
Trio Port Ejendomme IV ApS	Svendborg	125.000	100 %
Markedspladsen Ejendomme ApS	Svendborg	125.000	100 %
Grønløkken Ejendomme ApS	Svendborg	125.000	100 %
Skovsbostrand Ejendomme ApS	Svendborg	125.000	100 %
Kogtvedskov ApS	Svendborg	125.000	100 %

## NOTER

2016/17  
Kr.

## 6 KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE SELSKABER

Anskaffelsessum primo .....	34.535.190
Årets tilgang .....	0
Årets afgang .....	0
<b>Anskaffelsessum ultimo .....</b>	<b>34.535.190</b>
Værdireguleringer primo .....	-19.062.573
Kursregulering af udenlandsk datterselskab .....	-4.391
Årets resultat .....	3.515.657
Modtaget udbytte .....	-1.250.000
Værdiregulering af sikringsinstrumenter .....	82.509
<b>Værdireguleringer ultimo .....</b>	<b>-16.718.798</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO .....</b>	<b>17.816.392</b>

Kapitalandele i associerede selskaber specificeres således:

Navn:	Hjemsted:	Selskabs- kapital:	Stemme- og ejerandel:
Sørup Property Group A/S	Svendborg	5.000.000	50 %
Sørup Ejendomme ApS	Svendborg	125.000	50 %

2016/17  
Kr.2015/16  
Kr.

## 7 ANDRE KAPITALANDELE OG VÆRDIPAPIRER

Anskaffelsessum primo.....	100.000	100.000
Årets tilgang.....	0	0
Årets afgang.....	0	0
<b>Anskaffelsessum ultimo.....</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
Værdireguleringer primo .....	0	0
Afgang af værdireguleringer .....	0	0
Nedskrivning af andre værdipapirer og kapitalandele .....	0	0
<b>Værdireguleringer ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO .....</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

## NOTER

	2016/17 Kr.	2015/16 Kr.	
<b>8 UDSKUDT SKAT/UDSKUDT SKATTEAKTIV</b>			
Saldo primo .....	-4.058.934	-3.775.200	
Regulering af udskudt skatteaktiv som følge af udnyttelse af skattemæssigt underskud i sambeskatning .....	0	-484	
Årets regulering .....	-145.222	-283.250	
Saldo ultimo .....	-4.204.156	-4.058.934	
Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:			
Periodeafgrænsningsposter .....	0	0	
Skattemæssige underskud til fremførsel .....	-19.109.855	-18.449.707	
	-19.109.855	-18.449.707	
Udskudt skat, 22 % .....	-4.204.156	-4.058.934	
	<b>2016/17 Kr.</b>	<b>2015/16 Kr.</b>	<b>2014/15 Kr.</b>
<b>9 AKTIEKAPITAL</b>			
Saldo primo .....	53.260.000	51.260.000	40.060.000
Kapitalforhøjelse den 10. maj 2015 .....	0	0	11.200.000
Kapitalforhøjelse den 27. august 2015 .....	0	1.000.000	0
Kapitalforhøjelse den 6. november 2015 .....	0	1.000.000	0
	53.260.000	53.260.000	51.260.000
		<b>2013/14 Kr.</b>	<b>2012/13 Kr.</b>
Saldo primo .....		112.200.000	112.200.000
Kapitalnedsættelse den 27. november 2013 .....		-72.200.000	0
Kapitalforhøjelse den 20. juni 2014 .....		60.000	0
		40.060.000	112.200.000

Aktiekapitalen er fordelt i aktier a 1.000 kr. og multipla heraf, og aktierne er ikke opdelt i forskellige aktieklasser.

## NOTER

	2016/17 Kr.	2015/16 Kr.
<b>10 RESERVE FOR NETTOOPSKRIVNING EFTER DEN INDRE VÆRDIS METODE</b>		
Saldo primo .....	0	0
Overført jf. resultatdisponering .....	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>11 OVERFØRT RESULTAT</b>		
Saldo primo .....	7.236.851	1.519.384
Værdiregulering af sikringsinstrumenter i tilknyttede og associerede selskaber ..	405.548	1.799.146
Kursregulering af udenlandsk tilknyttet og associeret selskab .....	-4.391	-29.782
Overført jf. resultatdisponering .....	7.413.804	3.948.103
	<u>15.051.812</u>	<u>7.236.851</u>
Saldo ultimo .....	15.051.812	7.236.851
<b>12 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
Af restgælden forfalder der 5 år efter balancetidspunktet .....	33.100.000	35.387.961
Kursværdi udgør pr. 30. juni 2017 .....	72.109.530	83.499.998
<b>13 ANSVARLIG LÅNEKAPITAL</b>		
Ansvarlig lånekapital, kapitalejere .....	40.700.000	40.700.000
Ansvarlig lånekapital, søsterselskab .....	33.100.000	33.100.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	-10.000.000	0
	<u>63.800.000</u>	<u>73.800.000</u>

De ansvarlige lån, der er ydet af selskabets kapitalejere, træder tilbage for alle selskabets øvrige kreditorer. De ansvarlige lån er ydet frem til 31. december 2017, hvorefter lånene i henhold til de oprindelige lånevilkår ophører med at være ansvarlige og kan opsiges af kreditor med 6 måneders varsel. De ansvarlige lån erstattes pr. 1. januar 2018 af langfristede lån på i alt 30.700.000 kr., idet selskabet forventer at betale afdrag på 10.000.000 kr. i det kommende regnskabsår.

Det ansvarlig lån, der er ydet af selskabets søsterselskab, træder tilbage for alle selskabets øvrige kreditorer, og det er ydet frem til udgangen af november 2025.

## NOTER

**14 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER M.V.**

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut har selskabet stillet en deponeringskonto. Deponeringskontoen indgår i de likvide beholdninger og har en regnskabsmæssig værdi på 0 kr.

Selskabet har afgivet kautionserklæring som selvskyldnerkautionist for følgende tilknyttede selskabers engagementer med de respektive selskabers pengeinstitut:

- Ryttermarken Ejendomme ApS.
- Grønløkken Ejendomme ApS.
- Markedspladsen Ejendomme ApS.
- Udviklingsselskabet Faaborg ApS.
- Skovsbostrand Ejendomme ApS.
- Søholmen ApS.

Selskabet har til sikkerhed for engagement med pengeinstitut deponeret anparterne i Camahus Ejendomme ApS, der har en regnskabsmæssig værdi på 7.813.547 kr.

Anparterne i Camahus Ejendomme ApS, der har en regnskabsmæssig værdi på 7.813.547 kr., er ligeledes stillet til sikkerhed for følgende tilknyttede selskabers engagementer med de respektive selskabers pengeinstitut:

- Ryttermarken Ejendomme ApS.
- Grønløkken Ejendomme ApS.
- Markedspladsen Ejendomme ApS.
- Udviklingsselskabet Faaborg ApS.
- Skovsbostrand Ejendomme ApS.
- Søholmen ApS.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Camahus Ejendomme ApS' engagement med kreditinstitut.

Selskabet har stillet en begrænset selvskyldnerkaution for Sörup Property Group A/S' engagement med kreditinstitut, der er begrænset til 3.750.000 kr.

**Hæftelser inden for sambeskatningskredsen:**

UDSYN A/S er sambeskattet med sine danske datterselskaber. Som administrationsselskab hæfter UDSYN A/S ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen, for selskabs-skatte, kildeskatte på udbytter, renter og royalties opstået inden for sambeskatningskredsen. Selskabet hæfter ligeledes for eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatte på udbytter, renter og royalties.

## NOTER

## 15 NÆRTSTÅENDE PARTER

**Ejerforhold:**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Halberg A/S  
Porthusvej 100  
5700 Svendborg

Stevns Shipping A/S  
Færgevej 5  
5700 Svendborg

The Way Forward ApS  
Brovejen 1  
Thurø  
5700 Svendborg

Storager Asset Capital A/S  
Søndervej 58  
Thurø  
5700 Svendborg