

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 2015 - 30. JUNI 2016

Godkendt på generalforsamlingen

30 / 11 2016

Dirigent:



STEFFEN LARSEN
DIRIGENT



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: 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

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
De uafhængige revisorerers erklæringer	2 - 3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Koncernredegørelse	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15 - 21

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 1. oktober 2016

DIREKTION



Steffen Larsen

BESTYRELSE



Mads Krarup Kjær
bestyrelsesformand



Niels Højlund Hansen



Jens Pave



Steffen Larsen

DE UAFHÆNGIGE REVISORERS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i UDSYN A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for UDSYN A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DE UAFHÆNGIGE REVISORERS ERKLÆRINGER

-fortsat-

Udtalelse om ledelsesberetningen


Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 1. oktober 2016

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
9. 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 2016.

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. senest aflagte årsrapport for de respektive selskaber. Sørup Property Group A/S og Sørup Ejendomme ApS er således indregnet til indre værdi pr. 31. december 2015.

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.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets resultat for regnskabsåret 2015/16 udviser et overskud på 3.948.103 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 positivt resultat.

Fra UDSYN A/S blev i året udloddet udbytte med 8.500.000 kr. i form af 31,75 % anparter i det tilknyttede selskab Svendborgsund Marina ApS. Dette skete som et led i styrkelse af kapitalgrundlaget i UDSYN A/S, hvorved 33.100.000 kr. af koncernens bankgæld blev omlagt til et ansvarligt lån fra Marina 2 A/S, der har samme ejerkreds som UDSYN A/S.

Aktionærerne har i årets løb yderligere styrket kapitalgrundlaget i UDSYN A/S med kontant indbetalinger på i alt 2.000.000 kr.

For 2016/17 forventer selskabet et positivt resultat i samme niveau som realiseret i 2015/16.

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 2015 - 30. juni 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 finansiell 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 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 concerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

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 markedspå position 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 nominal 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 gælds metode 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-

GÆLDSFORPLIGTELSE

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 proventuet 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 finansiell 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 2015/16

Noter	2015/16 Kr.	2014/15 Kr.
1 BRUTTOFORTJENESTE	1.260.299	1.610.255
2 Personaleomkostninger.....	-1.734.528	-1.854.744
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	-474.230	-244.489
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede selskaber	5.257.417	4.165.432
Indtægter af kapitalandele i associerede selskaber	1.077.146	-1.347.800
Finansielle indtægter	383.983	1.042.210
Finansielle omkostninger	-2.952.913	-4.121.282
RESULTAT FØR SKAT	3.291.403	-505.929
3 Skat af årets resultat	656.700	521.719
ÅRETS RESULTAT	3.948.103	15.790
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	8.500.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0
Overført resultat	3.948.103	-8.484.210
DISPONERET I ALT	3.948.103	15.790

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

AKTIVER

Noter	2015/16 Kr.	2014/15 Kr.
ANLÆGSAKTIVER		
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
4 Kapitalandele i tilknyttede selskaber	123.306.391	151.892.762
5 Kapitalandele i associerede selskaber	15.472.617	13.257.563
6 Andre kapitalandele og værdipapirer	100.000	100.000
Andre tilgodehavender, langfristet	2.500.000	2.500.000
	<u>141.379.008</u>	<u>167.750.325</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>141.379.008</u>	<u>167.750.325</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
TILGODEHAVENDER		
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	38.198	29.412
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	9.418.200	1.508.256
Tilgodehavende hos associerede selskaber	514.466	414.466
Andre tilgodehavender	249.083	44.000
Tilgodehavende selskabsskat	358.182	0
10 Udskudt skatteaktiv	4.058.934	3.775.200
Periodeafgrænsningsposter.....	0	80.000
	<u>14.637.062</u>	<u>5.851.334</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>4.308</u>	<u>960.652</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>14.641.371</u>	<u>6.811.986</u>
AKTIVER I ALT	<u>156.020.379</u>	<u>174.562.311</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

PASSIVER

Noter	2015/16 Kr.	2014/15 Kr.
EGENKAPITAL		
7 Aktiekapital	53.260.000	51.260.000
8 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0
9 Overført resultat	7.236.851	1.519.384
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	8.500.000
EGENKAPITAL I ALT	60.496.851	61.279.384
HENSATTE FORPLIGTELSER		
10 Udskudt skat	0	0
11 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
12 Ansvarlig lånekapital	73.800.000	40.700.000
Gæld til kapitalejere	6.650.000	7.000.000
Gæld til pengeinstitutter	3.034.036	28.424.525
	83.484.036	76.124.525
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	189.609	167.839
Gæld til pengeinstitutter	7.977.884	6.559.042
Gæld til tilknyttede selskaber	2.926.596	28.413.958
Gæld til kapitalejere	0	627.909
Skyldig selskabsskat	0	868.471
Anden gæld	945.403	521.183
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	12.039.492	37.158.403
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	95.523.528	113.282.928
PASSIVER I ALT	156.020.379	174.562.311
13 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER M.V.		
14 NÆRTSTÅENDE PARTER		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2015/16 Kr.	2014/15 Kr.
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET		
Årets resultat	3.948.103	15.790
Reguleringer af skat af årets resultat	-656.700	-521.719
Reguleringer af andel i tilknyttet virksomheds resultat efter skat	-5.257.417	-4.165.432
Reguleringer af andel i associeret virksomheds resultat efter skat	-1.077.146	1.347.800
Regulering af renteomkostninger og lignende omkostninger	5.676	0
Betalt (refunderet) selskabsskat	-859.363	3.309.534
	-3.896.847	-14.027
Ændring i tilgodehavender	-133.869	-35.974
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	445.990	-10.839
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	-3.584.725	-60.841
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET		
Anlægsaktiver og værdipapirer:		
Køb af finansielle anlægsaktiver mv	-549.974	-21.321.376
Salg af finansielle anlægsaktiver mv	25.991.218	0
Modtagne udbytter	534.000	3.513.000
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	25.975.244	-17.808.376
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET		
Kontant kapitalforhøjelse	2.000.000	11.200.000
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder	-33.397.306	23.674.500
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder	-100.000	0
Tilbagebetaling af gæld til kapitalejere	-627.909	-156.147
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser	32.750.000	0
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt	0	-8.000.000
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-25.390.490	-2.456.698
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	-24.765.704	24.261.655
Samlet likviditetsvirkning	-2.375.185	6.392.438
Likviditet primo	-5.598.390	-11.990.829
LIKVIDITET ULTIMO	-7.973.576	-5.598.390

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

NOTER

1 BRUTTOFORTJENESTE

Nettoomsætningen er under henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke oplyst.

	2015/16	2014/15
	Kr.	Kr.
2 PERSONALEOMKOSTNINGER		
Lønninger og gager	1.511.861	1.789.696
Lønrefusion	0	-155.359
Pensioner	168.850	133.103
Øvrig social sikring og øvrige personaleudgifter	53.817	87.305
	<u>1.734.528</u>	<u>1.854.744</u>
3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Selskabsskat	-373.428	-523.204
Regulering af udskudt skat	-283.250	1.485
Regulering af skat tidligere år	-22	0
	<u>-656.700</u>	<u>-521.719</u>

NOTER

2015/16
Kr.

4 KAPITALANDELE I TILKNYTTETE SELSKABER

Anskaffelsessum primo	218.233.397
Anskaffelsessum primo overført ved fusion	0
Årets tilgang	549.974
Årets afgang	-24.278.287
Anskaffelsessum ultimo	194.505.083
Værdireguleringer primo	-66.340.635
Værdireguleringer primo overført ved fusion	0
Årets resultat	5.257.417
Kursregulering af udenlandsk datterselskab	0
Afgang værdiregulering	-10.212.930
Regulering af opskrivningshenlæggelse som følge af ændret skatteprocent	0
Tilbageførsel af opskrivningshenlæggelse	0
Modtaget udbytte	-534.000
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	631.456
Værdireguleringer ultimo	-71.198.692
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO	123.306.391

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

2015/16
Kr.

5 KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE SELSKABER

Anskaffelsessum primo	34.535.190
Årets tilgang	0
Regulering af anskaffelsessum	0
Årets afgang	0

Anskaffelsessum ultimo 34.535.190

Værdireguleringer primo	-21.277.627
Kursregulering af udenlandsk datterselskab	-29.782
Årets resultat	1.077.146
Afskrivning på koncerngoodwill	0
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	1.167.690

Værdireguleringer ultimo -19.062.573

REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO 15.472.617

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 %

2015/16
Kr.2014/15
Kr.

6 ANDRE KAPITALANDELE OG VÆRDIPAPIRER

Anskaffelsessum primo.....	100.000	100.000
Årets tilgang.....	0	0
Årets afgang.....	0	0

Anskaffelsessum ultimo..... 100.000 100.000

Værdireguleringer primo	0	0
Afgang af værdireguleringer	0	0
Nedskrivning af andre værdipapirer og kapitalandele	0	0

Værdireguleringer ultimo 0 0

REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO 100.000 100.000

NOTER

	2015/16 Kr.	2014/15 Kr.	2013/14 Kr.
7 AKTIEKAPITAL			
Saldo primo	51.260.000	40.060.000	112.200.000
Kapitalnedsættelse den 27. november 2013	0	0	-72.200.000
Kapitalforhøjelse den 20. juni 2014	0	0	60.000
Kapitalforhøjelse den 10. maj 2015	0	11.200.000	0
Kapitalforhøjelse den 27. august 2015	1.000.000	0	0
Kapitalforhøjelse den 6. november 2015	1.000.000	0	0
	53.260.000	51.260.000	40.060.000

	2012/13 Kr.	2011/12 Kr.
Saldo primo	112.200.000	112.100.000
Kapitalforhøjelse den 26. juni 2012	0	100.000
	112.200.000	112.200.000

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

	2015/16 Kr.	2014/15 Kr.
8 RESERVE FOR NETTOOPSKRIVNING EFTER DEN INDRE VÆRDIS METODE		
Saldo primo	0	0
Overført jf. resultatdisponering	0	0
	0	0

9 OVERFØRT RESULTAT

Saldo primo	1.519.384	8.154.405
Værdiregulering af sikringsinstrumenter i tilknyttede og associerede selskaber ..	1.799.146	1.687.538
Kursregulering af udenlandsk tilknyttet og associeret selskab	-29.782	6.907
Regulering af opskrivningshænlæggelse som følge af ændret skatteprocent	0	154.743
Overført jf. resultatdisponering	3.948.103	-8.484.210
Saldo ultimo	7.236.851	1.519.384

NOTER

	2015/16 Kr.	2014/15 Kr.
10 UDSKUDT SKAT/UDSKUDT SKATTEAKTIV		
Saldo primo	-3.775.200	-3.776.685
Regulering af udskudt skatteaktiv som følge af udnyttelse af skattemæssigt underskud i sambeskatning	-484	0
Årets regulering	-283.250	1.485
Saldo ultimo	-4.058.934	-3.775.200
Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:		
Periodeafgrænsningsposter	0	80.000
Skattemæssige underskud til fremførsel	-18.449.707	-17.240.025
	-18.449.707	-17.160.025
Udskudt skat, 22 %	-4.058.934	-3.775.200
11 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Af restgælden forfalder der 5 år efter balancetidspunktet	35.387.961	2.487.961
Kursværdi udgør pr. 30. juni 2016	83.499.998	76.156.010
12 ANSVARLIG LÅNEKAPITAL		
Ansvarlig lånekapital, kapitalejere	40.700.000	40.700.000
Ansvarlig lånekapital, søsterselskab	33.100.000	0
	73.800.000	40.700.000

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.

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

13 SIKKERHEDSSTILLELSE 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 4.308 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 7.932.276 kr.

Anparterne i Camahus Ejendomme ApS, der har en regnskabsmæssig værdi på 7.932.276 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 selvskyldnerkaution for et af Sörup Property Group A/S' engagementer med pengeinstitutter. Denne selvskyldnerkaution er begrænset til 2.500.000 kr.

Endvidere har selskabet 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 kilde-skatte på udbytter, renter og royalties.

NOTER**14 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