

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 2019 - 30. JUNI 2020

Godkendt på generalforsamlingen

19/10 2020

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
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernredegørelse	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17 - 23

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 5. oktober 2020

DIREKTION

Steffen Larsen

BESTYRELSE

Mads Krarup Kjær
bestyrelsesformand

Niels Højlund Hansen

Jens Pave

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 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 noteoplysningerne, 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 5. oktober 2020

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

Johan Groth
statsaut. revisor
mne11630

Michael Nymark Jensen
statsaut. revisor
mne33728

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABSNAVN: UDSYN A/S
Østre Havnevej 31
5700 Svendborg

ØVRIGE OPLYSNINGER: CVR-nr. 31 06 11 72
Hjemstedskommune: Svendborg
13. 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 selskaber:

	Ejer- andel	Selskabs- kapital
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	100 %	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
Skovsbo Eng ApS	100 %	13.500.000
Sørup Ejendomme ApS	100 %	125.000

Ovenstående tilknyttede selskaber er indregnet til indre værdi pr. 30. juni 2020.

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 selskaber og kapitalinteresser indregnes i resultatopgørelsen med den forholds- mæssige andel af de enkelte tilknyttede selskaber og kapitalinteressers resultater, og i balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede selskaber og kapitalinteresser til den forholds- mæssige andel af virksomhedernes regnskabs- mæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Indregningen af selskabets kapitalandele i tilknyttede selskaber og kapitalinteresser er således påvirket af værdiansættelsen af investeringsejendommene i de tilknyttede selskaber og kapitalinteresser.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene i tilknyttede selskaber og kapitalinteresser 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 mulig- heder i forbindelse med udvikling af projekter m.v. afledt heraf er værdiansættelsen forbundet med for- øget usikkerhed.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets resultat for regnskabsåret 2019/20 udviser et overskud på 5.568.562 kr. efter skat, hvilket bestyrelsen anser for tilfredsstillende.

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 regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-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 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

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Driftsmateriel 2 år

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige bagatelgrænse indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring af afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

VÆRDIFORRINGELSER AF LANGFRISTEDE AKTIVER

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelser, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

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

Kapitalandele i tilknyttede selskaber, kapitalinteresser samt andre værdipapirer og kapitalandele indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af selskabernes 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 selskaber samt kapitalinteresser 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 selskaber samt kapitalinteresser samt andre værdipapirer og kapitalandele overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede selskaber samt kapitalinteresser 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 selskaber samt kapitalinteresser 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.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsessværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede selskaber og kapitalinteresser 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.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

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 nettorealisationspris.

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 %.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

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 2019/20

Noter	2019/20 Kr.	2018/19 Kr.
2 BRUTTOFORTJENESTE	1.021.224	945.343
3 Personaleomkostninger.....	-1.440.331	-1.432.933
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER M.V.	-419.107	-487.590
4 Afskrivninger.....	-20.241	0
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	-439.348	-487.590
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede selskaber	8.459.453	8.609.047
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	0	-85.600
Finansielle indtægter	531.970	691.942
Finansielle omkostninger	-3.755.756	-4.274.351
RESULTAT FØR SKAT	4.796.318	4.453.448
5 Skat af årets resultat	772.244	895.092
ÅRETS RESULTAT	5.568.562	5.348.540
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0
Overført resultat	5.568.562	5.348.540
DISPONERET I ALT	5.568.562	5.348.540

BALANCE PR. 30. JUNI 2020

AKTIVER

Noter	2019/20 Kr.	2018/19 Kr.
ANLÆGSAKTIVER		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
6 Driftsmateriel	20.241	0
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
7 Kapitalandele i tilknyttede selskaber	176.075.284	146.312.103
8 Andre kapitalandele og værdipapirer	100.000	100.000
Andre tilgodehavender, langfristet	0	0
	<u>176.175.284</u>	<u>146.412.103</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>176.195.524</u>	<u>146.412.103</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
TILGODEHAVENDER		
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	486.316	570.599
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	85.689	17.519.313
Andre tilgodehavender	707.593	681.549
Tilgodehavende selskabsskat	2.034.130	2.036.034
9 Udskudt skatteaktiv	3.764.486	3.866.698
Periodeafgrænsningsposter.....	3.754	24.000
	<u>7.081.969</u>	<u>24.698.192</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>229.284</u>	<u>166.427</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>7.311.253</u>	<u>24.864.620</u>
AKTIVER I ALT	<u>183.506.778</u>	<u>171.276.723</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2020

PASSIVER

Noter	2019/20 Kr.	2018/19 Kr.
EGENKAPITAL		
10 Aktiekapital	64.260.000	53.260.000
11 Overkurs ved emission	0	0
12 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0
13 Overført resultat	50.832.437	36.435.093
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	115.092.437	89.695.093
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Udskudt skat	0	0
14 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
15 Ansvarlig lånekapital	25.700.000	63.800.000
Gæld til kapitalejere	3.150.000	3.850.000
Gæld til pengeinstitutter	0	2.759.247
Anden gæld	118.809	0
	28.968.809	70.409.247
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5.700.000	5.700.000
Gæld til pengeinstitutter	3.042.324	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	192.870	446.339
Gæld til tilknyttede selskaber	28.728.533	2.465.834
Gæld til kapitalinteresser	1.143.254	1.269.725
Skyldig selskabsskat	0	0
Anden gæld	638.551	1.290.484
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	39.445.532	11.172.383
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	68.414.340	81.581.630
PASSIVER I ALT	183.506.778	171.276.723

16 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER M.V.

17 NÆRTSTÅENDE PARTER

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2019/20 Kr.	2018/19 Kr.
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET		
Årets resultat	5.568.562	5.348.540
Reguleringer af skat af årets resultat	-772.244	-895.092
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede selskaber	-8.459.453	-8.609.047
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	0	85.600
Regulering af renteomkostninger og lignende omkostninger	0	0
Afskrivninger	20.241	0
Betalt (refunderet) selskabsskat	876.360	450.714
	-2.766.534	-3.619.285
Ændring i tilgodehavender	78.484	-681.937
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-905.402	69.377
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	-3.593.452	-4.231.845
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET		
Anlægsaktiver og værdipapirer:		
Køb af materielle anlægsaktiver	-40.482	0
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.	-34.179.109	0
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.	9.555.381	4.390.486
Modtagne udbytter	3.320.000	27.618.750
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	-21.344.209	32.009.236
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET		
Kontant kapitalforhøjelse	19.828.782	0
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder	43.696.322	-22.536.359
Tilbagebetaling af gæld til kapitalinteresser	-126.471	114.151
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt	-38.800.000	-700.000
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt	118.809	0
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-2.759.247	-151.784
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	21.958.194	-23.273.992
Samlet likviditetsvirkning	-2.979.467	4.503.400
Likviditet primo	166.427	-4.336.972
LIKVIDITET ULTIMO	-2.813.039	166.428

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

NOTER

1 USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

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

Indregningen af selskabets kapitalandele i tilknyttede selskaber og kapitalinteresser er således påvirket af værdiansættelsen af investeringsejendommene i de tilknyttede selskaber og kapitalinteresser.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene i tilknyttede selskaber og kapitalinteresser 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.

	2019/20	2018/19
	Kr.	Kr.
3 PERSONALEOMKOSTNINGER		
Lønninger og gager	1.190.245	1.196.330
Pensioner	206.321	189.420
Øvrig social sikring og øvrige personaleudgifter	43.765	47.183
	<u>1.440.331</u>	<u>1.432.933</u>
Selskabet har i årets løb i gennemsnit beskæftiget	<u>4</u>	<u>3</u>
4 AFSKRIVNINGER		
Driftsmateriel	<u>20.241</u>	<u>0</u>
5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Selskabsskat	-874.456	-1.082.950
Regulering af udskudt skat	102.212	187.858
Regulering af skat tidligere år	0	0
	<u>-772.244</u>	<u>-895.092</u>

NOTER

2019/20
Kr.

6 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Driftsmateriel

Anskaffelsessum primo	0
Årets tilgang	40.482
Årets afgang	0
Anskaffelsessum ultimo	40.482
Afskrivninger primo	0
Afgang afskrivninger	0
Årets afskrivninger	-20.241
Afskrivninger ultimo	-20.241
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	20.241

7 KAPITALANDELE I TILKNYTTETE SELSKABER

Anskaffelsessum primo	210.273.567
Årets tilgang	34.179.109
Årets afgang	-9.828.782
Anskaffelsessum ultimo	234.623.894
Værdireguleringer primo	-63.961.464
Årets resultat	8.459.453
Afgang værdiregulering	273.401
Modtaget udbytte	-3.320.000
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0
Værdireguleringer ultimo	-58.548.610
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO	176.075.284

NOTER

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	100 %
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 %
Skovsbo Eng ApS	Svendborg	13.500.000	100 %
Sørup Ejendomme ApS	Svendborg	125.000	100 %

	2019/20 Kr.	2018/19 Kr.
8 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

	2019/20	2018/19
	Kr.	Kr.
9 UDSKUDT SKAT/UDSKUDT SKATTEAKTIV		
Saldo primo	-3.866.698	-4.054.556
Årets regulering	102.212	187.858
Saldo ultimo	-3.764.486	-3.866.698
Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:		
Driftsmateriel	-10.121	0
Periodeafgrænsningsposter	3.754	24.000
Skattemæssige underskud til fremførsel	-17.104.999	-17.599.922
	-17.111.365	-17.575.922
Udskudt skat, 22 %	-3.764.486	-3.866.698

	2019/20	2018/19	2017/18
	Kr.	Kr.	Kr.
10 AKTIEKAPITAL			
Saldo primo	53.260.000	53.260.000	53.260.000
Kapitalforhøjelse den 11. november 2019	1.000.000	0	0
Kapitalforhøjelse den 31. januar 2020	10.000.000	0	0
	64.260.000	53.260.000	53.260.000
		2016/17	2015/16
		Kr.	Kr.
Saldo primo		53.260.000	51.260.000
Kapitalforhøjelse den 10. maj 2015		0	0
Kapitalforhøjelse den 27. august 2015		0	1.000.000
Kapitalforhøjelse den 6. november 2015		0	1.000.000
		53.260.000	53.260.000

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

NOTER

	2019/20 Kr.	2018/19 Kr.
11 OVERKURS VED EMISSION		
Overkurs ved kapitalforhøjelse	8.828.782	0
Overført til overført resultat	-8.828.782	0
Saldo ultimo	0	0
12 RESERVE FOR NETTOOPSKRIVNING EFTER DEN INDRE VÆRDIS METODE		
Saldo primo	0	0
Overført jf. resultatdisponering	0	0
	0	0
13 OVERFØRT RESULTAT		
Saldo primo	36.435.093	30.753.809
Overkurs ved emission	8.828.782	0
Værdiregulering af sikringsinstrumenter i tilknyttede selskaber og kapitalinteresser .	0	359.055
Kursregulering af udenlandsk tilknyttet selskab og kapitalinteresser	0	-26.311
Overført jf. resultatdisponering	5.568.562	5.348.540
Saldo ultimo	50.832.437	36.435.093
14 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Af restgælden forfalder der 5 år efter balancetidspunktet	0	35.134.629
Kursværdi udgør pr. 30. juni 2020	0	76.109.247
15 ANSVARLIG LÅNEKAPITAL		
Ansvarlig lånekapital, kapitalejere	30.700.000	35.700.000
Ansvarlig lånekapital, søsterselskab	0	33.100.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	-5.000.000	-5.000.000
	25.700.000	63.800.000

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 2022, hvorefter lånene i henhold til de nuværende lånevilkår ophører med at være ansvarlige, og kan opsiges af kreditor med 6 måneders varsel. Selskabet forventer at betale afdrag på 5.000.000 kr. i det kommende regnskabsår.

NOTER

16 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER M.V.

Selskabet har til sikkerhed for engagement med pengeinstitut deponeret anparterne i Camahus Ejendomme ApS, der har en regnskabsmæssig værdi på 9.052.077 kr.

Selskabet har afgivet kautionserklæring som selvskyldnerkautionist og deponeret ovennævnte anparter i Camahus Ejendomme ApS, der har en regnskabsmæssig værdi på 9.052.077 kr., til sikkerhed for følgende selskabers engagementer med de respektive selskabers pengeinstitut:

- Camahus Ejendomme ApS.
- Skovsbostrand Ejendomme ApS.
- Udviklingsselskabet Faaborg ApS.
- Grønløkken Ejendomme ApS.
- Søholmen ApS.
- Ryttermarken Ejendomme ApS.
- Markedspladsen Ejendomme ApS.
- Svendborg Retail Park A/S.
- Trio Port Ejendomme IV ApS.
- Skovsbo Eng ApS.
- Svendborgsund Marina ApS.
- Sørup Ejendomme ApS.

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

Hæftelser inden for sambeskatningskredsen:

UDSYN A/S er sambeskattet med sine danske datterselskaber. Som administrationselskab 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

17 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
Kullinggade 31 C, 2.
5700 Svendborg

The Way Forward ApS
Sankt Annæ Plads 19 A, 2. mf.
1250 København K

Storager Asset Capital A/S
Søndervej 58
Thurø
5700 Svendborg

PENNEO

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

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

Mads Krarup Kjær

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-105161381075

IP: 77.234.xxx.xxx

2020-10-20 13:39:07Z

NEM ID 

Steffen Larsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-230864128367

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-10-20 16:47:13Z

NEM ID 

Steffen Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-230864128367

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-10-20 16:47:13Z

NEM ID 

Niels Conrad Højlund Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-197403779139

IP: 85.27.xxx.xxx

2020-10-21 08:38:18Z

NEM ID 

Jens Pave

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-161436814892

IP: 81.27.xxx.xxx

2020-10-21 12:30:31Z

NEM ID 

Johan Groth

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:35486178-RID:54133208

IP: 212.10.xxx.xxx

2020-10-21 12:36:42Z

NEM ID 

Michael Nymark Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:35486178-RID:66691711

IP: 85.27.xxx.xxx

2020-10-21 12:36:44Z

NEM ID 

Steffen Larsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-230864128367

IP: 109.70.xxx.xxx

2020-10-21 15:22:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LWWHW-E01U6-1MZEL-LYTEX-GEJES-VL8GE

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 tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>