

# **Kystejendomme ApS**

Saugskærvej 17, 5700 Svendborg

**CVR-nr. 34 07 76 65**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2016.

---

Kim Schleppegrel Skaue  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|                                                  | <b><u>Side</u></b> |
|--------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledespåtegning                                   | 1                  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2                  |
| <br>                                             |                    |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                       |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 3                  |
| <br>                                             |                    |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 4                  |
| Resultatopgørelse                                | 7                  |
| Balance                                          | 8                  |
| Noter                                            | 10                 |

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Kystejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 17. juni 2016

### **Direktion**

Kim Schleppegrel Skaue

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i Kystejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Kystejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

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

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

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

Pandrup, den 17. juni 2016

### **One Revision**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

Lars F. Lundtoft  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

|                        |                                                                                       |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>       | Kystejendomme ApS<br>Saugskærvej 17<br>5700 Svendborg                                 |
|                        | CVR-nr.: 34 07 76 65                                                                  |
|                        | Hjemsted: Svendborg                                                                   |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december                                                 |
| <b>Direktion</b>       | Kim Schleppegrel Skaue                                                                |
| <b>Revisor</b>         | One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab<br>Bredgade 45<br>9490 Pandrup |
| <b>Modervirksomhed</b> | Skafo Holding ApS                                                                     |

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Kystejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel 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:

|                                         |        |
|-----------------------------------------|--------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |
|-----------------------------------------|--------|

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsposter.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kystejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                                              | <u>2015</u>    | <u>2014</u>   |
|----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                 | <b>256.228</b> | <b>73.417</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver        | -6.641         | -6.641        |
| <b>Driftsresultat</b>                                    | <b>249.587</b> | <b>66.776</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 2.077          | 2.560         |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                        | -63.177        | -61.200       |
| <b>Resultat før skat</b>                                 | <b>188.487</b> | <b>8.136</b>  |
| 3 Skat af årets resultat                                 | -33.848        | -2.032        |
| <b>Årets resultat</b>                                    | <b>154.639</b> | <b>6.104</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                  |                |               |
| Overføres til overført resultat                          | 154.639        | 6.104         |
| <b>Disponeret i alt</b>                                  | <b>154.639</b> | <b>6.104</b>  |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                               |                       |                         |
|----------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                                  | <u>2015</u>           | <u>2014</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |                       |                         |
| Investeringsejendomme                        | 0                     | 828.070                 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | <u>12.397</u>         | <u>19.038</u>           |
| Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>12.397</u>         | <u>847.108</u>          |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>12.397</u></b>  | <b><u>847.108</u></b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                       |                         |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 36.026                | 110.742                 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 112.697               | 66.575                  |
| Udskudte skatteaktiver                       | <u>354</u>            | <u>0</u>                |
| Tilgodehavender i alt                        | <u>149.077</u>        | <u>177.317</u>          |
| Likvide beholdninger                         | <u>144.118</u>        | <u>0</u>                |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>293.195</u></b> | <b><u>177.317</u></b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>305.592</u></b> | <b><u>1.024.425</u></b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Passiver</b>                          |                    |                      |
|------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| <u>Note</u>                              | <u>2015</u>        | <u>2014</u>          |
| <b>Egenkapital</b>                       |                    |                      |
| 4 Virksomhedskapital                     | 80.000             | 80.000               |
| 5 Overført resultat                      | 166.718            | 12.078               |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>246.718</b>     | <b>92.078</b>        |
| <br><b>Hensatte forpligtelser</b>        |                    |                      |
| Hensættelser til udskudt skat            | 0                  | 88                   |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>0</b>           | <b>88</b>            |
| <br><b>Gældsforpligtelser</b>            |                    |                      |
| Gæld til pengeinstitutter                | 0                  | 852.917              |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 22.469             | 52.886               |
| Selskabsskat                             | 36.405             | 2.115                |
| Anden gæld                               | 0                  | 24.341               |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 58.874             | 932.259              |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>58.874</b>      | <b>932.259</b>       |
| <br><b>Passiver i alt</b>                | <br><b>305.592</b> | <br><b>1.024.425</b> |
| <br><b>6 Eventualposter</b>              |                    |                      |

## Noter

---

|                                                                       | <u>2015</u>           | <u>2014</u>          |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>                      |                       |                      |
| Selskabets aktiviteter består i at udleje investeringsejendomme.      |                       |                      |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>                             |                       |                      |
| Andre finansielle omkostninger                                        | 63.177                | 61.200               |
|                                                                       | <u><b>63.177</b></u>  | <u><b>61.200</b></u> |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                                      |                       |                      |
| Skat af årets resultat                                                | 36.405                | 2.115                |
| Årets regulering af udskudt skat                                      | -442                  | -83                  |
| Regulering af tidligere års skat                                      | -2.115                | 0                    |
|                                                                       | <u><b>33.848</b></u>  | <u><b>2.032</b></u>  |
| <b>4. Virksomhedskapital</b>                                          |                       |                      |
| Virksomhedskapital 1. januar 2015                                     | 80.000                | 80.000               |
|                                                                       | <u><b>80.000</b></u>  | <u><b>80.000</b></u> |
| Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de seneste 5 år. |                       |                      |
| <b>5. Overført resultat</b>                                           |                       |                      |
| Overført resultat 1. januar 2015                                      | 12.079                | 5.974                |
| Årets overførte overskud eller underskud                              | 154.639               | 6.104                |
|                                                                       | <u><b>166.718</b></u> | <u><b>12.078</b></u> |
| <b>6. Eventualposter</b>                                              |                       |                      |
| <b>Sambeskatning</b>                                                  |                       |                      |

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Skafo Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

### **6. Eventualposter (fortsat)**

#### **Sambeskatning (fortsat)**

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.