

# REVISORGÅRDEN I ODENSE APS

THUJAVEJ 27, 5250 ODENSE SV

MEDLEM AF  
DANSKE REVISORER

Tlf. 66 17 15 00, info@revisorgaarden-odense.dk  
www.revisorgaarden-odense.dk

FSK\*

## Årsrapport for 2017 01.01.17 - 31.12.17 (3. regnskabsår)

### P. Svansø Invest ApS

Alsvej 7A  
5800 Nyborg

CVR-nr. 36076704

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20/6 2018.

Dirigent:

  
Peder Svansø

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>9</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>10</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>12</b>

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for P. Svansø Invest ApS for regnskabsåret 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

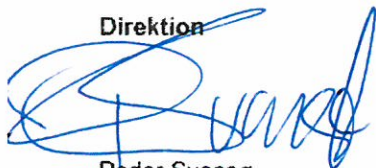
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 20. juni 2018.

Direktion



Peder Svansø

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejerne i P. Svansø Invest ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for P. Svansø Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang på årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Odense SV, den 20. juni 2018

**REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS**  
**CVR 14335102**



Leif Christensen H.D.  
Registreret revisor  
MNE 3007

# Selskabsoplysninger

---

<b>Direktion</b>	Peder Svansø
<b>Revisor</b>	REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS Thujavej 27 5250 Odense SV
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

# Ledelsesberetning

---

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af erhvervsejendomme samt manøvrebaner.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Ledelsen tilkendegiver hermed, at de nødvendige kreditfaciliteter for forsat drift er til stede.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejeperioden er indenfor regnskabsåret.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle omkostninger

Renteomkostninger.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Erhvervede anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider. Aktivernes skønnede restværdi efter afsluttet brugstid indgår ikke i afskrivningsgrundlaget

	<i>Brugstid</i>	<i>Restværdi</i>
Bygninger (der afskrives ikke på grundens værdi)	50 år	2.788 t.kr.
Driftsmateriel og inventar	7-15 år	0 t.kr.

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Fortjeneste og tab ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posterne "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsomkostninger".

Aktiver med en kostpris under 13.200 kr. omkostningsføres i anskaffelsesåret under posten "Andre eksterne omkostninger".

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter



# Anvendt regnskabspraksis

---

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår, der måles til nominel værdi.

## **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindestående, der måles til nominel værdi.

## **Gældsforpligtelser**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationværdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	2016
	kr.	tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>450.855</b>	<b>253</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	89.706	83
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>	<b>361.149</b>	<b>170</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	99.340	85
Andre finansielle omkostninger	82.671	138
<b>Resultat før skat</b>	<b>179.138</b>	<b>-52</b>
1 Skat af årets resultat	12.566	-25
<b>Årets resultat</b>	<b>166.572</b>	<b>-28</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført fra tidligere år	-215.788	-188
Årets resultat	166.572	-28
<b>Til disposition</b>	<b>-49.216</b>	<b>-216</b>
Overført resultat	-49.216	-216
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-49.216</b>	<b>-216</b>

## Balance 31. december

---

Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	5.784.555	5.848
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	158.317	184
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.942.872</u>	<u>6.033</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.942.872</u>	<u>6.033</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	132.350	237
Andre tilgodehavender	4.561	28
Periodeafgrænsningsposter	8.200	8
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>145.111</u>	<u>274</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>28.445</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>173.555</u>	<u>274</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>6.116.428</u>	<u>6.306</u>

## Balance 31. december

Note	2017	2016
	kr.	tkr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	-49.216	-216
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>784</b>	<b>-166</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelse til udskudt skat	12.566	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>12.566</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.279.214	3.580
Kortfristet del af langfristet gæld	-299.555	-298
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.979.659</b>	<b>3.282</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	299.555	298
Kreditinstitutter i øvrigt	0	19
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.508.197	2.521
Anden gæld	315.666	351
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.123.418</b>	<b>3.190</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.103.077</b>	<b>6.472</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.116.428</b>	<b>6.306</b>

- 2 Langfristede gældsforpligtelser
- 3 Regnskabsmæssige og økonomiske forhold
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter m.v.

# Noter til årsrapporten

---

<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	0	-25
	Udskudt skat af årets resultat	12.566	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>12.566</b>	<b>-25</b>

## **2 Langfristede gældsforpligtelser**

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 1.770.522

## **3 Regnskabsmæssige og økonomiske forhold**

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabet får stillet nødvendig likviditet til rådighed.

Selskabets ledelse forventer, at den nødvendige likviditet er til rådighed. Regnskabet er derfor aflagt efter going concern princip.

## **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut mv. er der deponeret ejerpantebrev kr. 2.000.000 med pant i ejendommen Alsvej 7A, 5800 Nyborg.

Gæld til realkreditinstitutter kr. 3.279.214 med pant i grunde og bygninger til bogført værdi kr. 5.784.555.

## **5 Eventualposter m.v.**

Selskabet hæfter subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af noterne i årsrapporten for P.Svansø Holding ApS, der er administrationsselskab.

Af den samlede sambeskatningsskat udgør dette selskabs skat kr. 0.