

REVISORGÅRDEN I ODENSE APS

THUJAVEJ 27, 5250 ODENSE SV

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER

Tlf. 66 17 15 00, fax 66 17 19 06, info@revisorgaarden-odense.dk
www.revisorgaarden-odense.dk

FSK*

Årsrapport for 2016

01.01.16 - 31.12.16
(2. regnskabsår)


P. Svansø Invest ApS

**Alsvej 7A
5800 Nyborg**

CVR-nr. 36076704

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21/6 2017

Dirigent:


Peder Svansø

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for P. Svansø Invest ApS for regnskabsåret 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 9. juni 2017.

Direktion



Peder Svansø

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i P. Svansø Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P. Svansø Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, 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.

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.

Odense SV, den 9. juni 2017

REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS
CVR 14335102



Leif Christensen H.D.
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Direktion	Peder Svansø
Revisor	REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS Thujavej 27, 5250 Odense SV Ansvarlig revisor: Leif Christensen H.D.
Pengeinstitut	Danske Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af erhvervsjendomme 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.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen er omfattet af fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

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 indeholder de direkte omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Nettoomsætning

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

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 12.900 kr. omkostningsføres i anskaffelsesåret under posten "Andre eksterne omkostninger".

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Not e	2016	2014/15
	kr.	tkr.
Bruttofortjeneste	253.060	92
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	83.039	96
Ordinært resultat før finansielle poster	170.021	-3
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	84.694	82
Andre finansielle omkostninger	137.528	103
Resultat før skat	-52.200	-188
Skat af årets resultat	-24.640	0
Årets resultat	-27.560	-188
Forslag til resultatdisponering		
Overført fra tidligere år	-188.228	0
Årets resultat	-27.560	-188
Til disposition	-215.788	-188
Overført til næste år	-215.788	-188
Disponeret i alt	-215.788	-188

Balance 31. december

Not e	2016	2014/15
	kr.	tkr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	5.848.284	4.256
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	184.294	210
Materielle anlægsaktiver i alt	6.032.578	4.466
Anlægsaktiver i alt	6.032.578	4.466
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	237.290	22
Andre tilgodehavender	28.305	45
Periodeafgrænsningsposter	8.150	12
Tilgodehavender i alt	273.745	78
Omsætningsaktiver i alt	273.745	78
Aktiver i alt	6.306.324	4.545

Balance 31. december

Not e	2016	2014/15
	kr.	tkr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	-215.788	-188
Egenkapital i alt	-165.788	-138
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.580.002	2.658
Kortfristet del af langfristet gæld	-298.239	-263
1 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.281.763	2.395
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	298.239	263
Kreditinstitutter i øvrigt	19.438	2
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.521.469	1.798
Anden gæld	351.202	225
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.190.348	2.288
Gældsforpligtelser i alt	6.472.111	4.683
Passiver i alt	6.306.324	4.545
2 Regnskabsmæssige og økonomiske forhold		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Eventualposter m.v.		

Noter til årsrapporten

1 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 2.075.505

2 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.

3 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. 3.580.002 med pant i grunde og bygninger til bogført værdi kr. 5.848.284.

4 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter subsidært 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 skal tillægges dette selskabs skat på kr. 24.640, som allerede er afsat som tilgodehavender i dette selskabs årsrapport.