

Samsø Invest og Udlejning ApS

Vestermarksvej 72, 8305 Samsø

CVR-nr. 36 56 36 21

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2018.

Finn Campen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Samsø Invest og Udlejning 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Samsø, den 17. maj 2018

Direktion

Finn Campen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Samsø Invest og Udlejning ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Samsø Invest og Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af 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 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus C, den 17. maj 2018

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Poul Vogelius
registreret revisor
MNE-nr. 4549

Brian Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35438

Selskabsoplysninger

Selskabet	Samsø Invest og Udlejning ApS Vestermarksvej 72 8305 Samsø
	CVR-nr.: 36 56 36 21
	Stiftet: 13. marts 2015
	Hjemsted: Samsø
	Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017 3. regnskabsår
Direktion	Finn Campen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Samsø Invest og Udlejning 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, omkostninger til ejendommene, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende entreprisekontrakter indregnes i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen. 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 i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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 Samsø Invest og Udlejning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	78.622	45.678
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-32.259	-10.065
Driftsresultat	46.363	35.613
Andre finansielle indtægter	3.271	0
Øvrige finansielle omkostninger	-80.937	-36.535
Resultat før skat	-31.303	-922
Skat af årets resultat	28.056	1.907
Årets resultat	-3.247	985
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	985
Disponeret fra overført resultat	-3.247	0
Disponeret i alt	-3.247	985

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	1.136.609	1.810.541
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	168.137	186.819
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.304.746</u>	<u>1.997.360</u>
Andre tilgodehavender	762.300	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>762.300</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.067.046</u>	<u>1.997.360</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	21.286	3.636
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	10.406	0
Andre tilgodehavender	7.650	27.500
Tilgodehavender i alt	<u>39.342</u>	<u>31.136</u>
Likvide beholdninger	186.772	13.081
Omsætningsaktiver i alt	<u>226.114</u>	<u>44.217</u>
Aktiver i alt	<u>2.293.160</u>	<u>2.041.577</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	370	3.617
Egenkapital i alt	<u>50.370</u>	<u>53.617</u>
Gældsforpligtelser		
2 Gæld til realkreditinstitutter	1.648.197	1.292.274
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.648.197</u>	<u>1.292.274</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	53.264	32.646
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.060	3.000
Selskabsskat	0	220
Anden gæld	538.269	659.820
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>594.593</u>	<u>695.686</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.242.790</u>	<u>1.987.960</u>
Passiver i alt	<u>2.293.160</u>	<u>2.041.577</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel og udlejning samt hermed beslægtet virksomhed

2. Gæld til realkreditinstitutter

Lån Egevej 1	643.368	659.118
Pantebrev Præstegårdsvej 9	292.512	316.578
Pantebrev Kolby Hovedgade 66	319.144	316.578
Prioritetslån, Egevej 1	393.173	0
	<u>1.648.197</u>	<u>1.292.274</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.291.511</u>	<u>935.588</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 393 t.kr., har selskabet stillet pant i fast ejendom på nominelt 400 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til F. Campen Holding er ejendommene Kolby Hovedgade 66 og Præstegårdsvej 9 pantsat for samlet 700 t.kr.

Der foreligger et pantebrev på 650 t.kr. med Samsø Invest & Udlejning som kreditor og Campen Auktioner A/S som underpanthaver.

4. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med F.J.F. Holding ApS, CVR-nr. 35533516 som administrationsselskab 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.