

Strandgården Rudkøbing ApS

Bellevue 1, 2. th., 5900 Rudkøbing

CVR-nr. 59 83 71 17

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

15/2 2017



Frits Feodor Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Strandgården Rudkøbing 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudkøbing, den 21. december 2016

Direktion



Frits Feodor Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Strandgården Rudkøbing ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Strandgården Rudkøbing ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

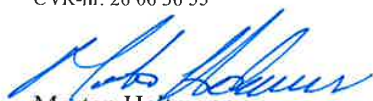
Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 21. december 2016

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55



Morten Heitmann
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Strandgården Rudkøbing ApS
Bellevue 1, 2. th.
5900 Rudkøbing

CVR-nr.: 59 83 71 17
Stiftet: 24. januar 1977
Hjemsted: Langeland Kommune
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Frits Feodor Nielsen

Revisor

Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Ryttervej 4
5700 Svendborg

Bankforbindelse

Nordea Bank A/S, Tinghusgade 22, 5700 Svendborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel, fabrikation og udlejning af fast ejendom.

Hovedaktiviteten har bestået i bortforpagtning af trælasthandel og byggemarked, samt udlejning af fast ejendom i form af kontorlokaler og lejligheder samt investering i andre selskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 595 t.kr. mod 628 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 229 t.kr. mod 170 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Strandgården Rudkøbing 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 lejeindtægter 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.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på concerngoodwill.

Anvendt regnskabspraksis

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 posterings direkte på egenkapitalen.

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

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

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	30 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode.

Reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. Den udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes med 22 %.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	595.211	628.393
1 Personaleomkostninger	-326.140	-348.890
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-287.670	-278.894
Driftsresultat	-18.599	609
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	57.007	90.575
Andre finansielle indtægter	320.191	189.473
3 Øvrige finansielle omkostninger	-73.122	-77.207
Resultat før skat	285.477	203.450
4 Skat af årets resultat	-56.613	-33.107
Årets resultat	228.864	170.343
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	57.007	90.575
Udbytte for regnskabsåret	90.000	90.000
Overføres til overført resultat	81.857	0
Disponeret fra overført resultat	0	-10.232
Disponeret i alt	228.864	170.343

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	7.432.275	7.544.419
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	56.682	69.597
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.488.957</u>	<u>7.614.016</u>
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	2.929.122	2.872.115
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.929.122</u>	<u>2.872.115</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.418.079</u>	<u>10.486.131</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	217.678	136.859
Udskudte skatteaktiver	383.136	439.749
Tilgodehavende selskabsskat	11.110	6.835
Andre tilgodehavender	170.183	32.647
Tilgodehavender i alt	<u>782.107</u>	<u>616.090</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.530.262	2.250.432
Værdipapirer i alt	<u>2.530.262</u>	<u>2.250.432</u>
Likvide beholdninger	273.893	328.382
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.586.262</u>	<u>3.194.904</u>
Aktiver i alt	<u>14.004.341</u>	<u>13.681.035</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	200.000	200.000
8 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	862.122	805.115
9 Overført resultat	10.819.229	10.737.372
10 Foreslået udbytte for regnskabsåret	90.000	90.000
Egenkapital i alt	<u>11.971.351</u>	<u>11.832.487</u>
Gældsforpligtelser		
11 Gæld til realkreditinstitutter	938.247	1.029.636
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>938.247</u>	<u>1.029.636</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	92.000	87.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	301.740	58.505
Anden gæld	701.003	673.407
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.094.743</u>	<u>818.912</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.032.990</u>	<u>1.848.548</u>
Passiver i alt	<u>14.004.341</u>	<u>13.681.035</u>

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	309.603	331.376
Andre omkostninger til social sikring	12.555	13.062
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>3.982</u>	<u>4.452</u>
	<u>326.140</u>	<u>348.890</u>
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	244.711	240.694
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>42.959</u>	<u>38.200</u>
	<u>287.670</u>	<u>278.894</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	<u>73.122</u>	<u>77.207</u>
	<u>73.122</u>	<u>77.207</u>
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	56.613	32.637
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>470</u>
	<u>56.613</u>	<u>33.107</u>

Noter**5. Materielle anlægsaktiver**

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. oktober 2015	8.663.149	204.056
Tilgang	<u>132.567</u>	<u>30.044</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>8.795.716</u>	<u>234.100</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	1.118.730	134.459
Årets afskrivninger	<u>244.711</u>	<u>42.959</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	<u>1.363.441</u>	<u>177.418</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>7.432.275</u>	<u>56.682</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	<u>11.100.000</u>	

6. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. oktober 2015	<u>2.067.000</u>	<u>2.067.000</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>2.067.000</u>	<u>2.067.000</u>
Opskrivninger 1. oktober 2015	805.115	714.540
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>57.007</u>	<u>90.575</u>
Opskrivninger 30. september 2016	<u>862.122</u>	<u>805.115</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>2.929.122</u>	<u>2.872.115</u>

Associerede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Magasinet Invest ApS	Svendborg	50 %

7. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. oktober 2015	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2015	805.115	714.540
Resultatandel	<u>57.007</u>	<u>90.575</u>
	<u>862.122</u>	<u>805.115</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2015	10.737.372	10.747.604
Årets overførte overskud eller underskud	<u>81.857</u>	<u>-10.232</u>
	<u>10.819.229</u>	<u>10.737.372</u>
10. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. oktober 2015	90.000	90.000
Udloddet udbytte	-90.000	-90.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>
	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>
11. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.030.247	1.116.636
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-92.000</u>	<u>-87.000</u>
	<u>938.247</u>	<u>1.029.636</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>538.000</u>	<u>645.000</u>
12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter m.fl. 1.030 t. kr. er der givet pant i gunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør 7.432 t. kr.		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er tinglyst ejerpantebrev nominelt 4.027 t. kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør 7.432 t. kr.		