

Strandgården Rudkøbing ApS

Bellevue 1, 2. th., 5900 Rudkøbing

CVR-nr. 59 83 71 17

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. november 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 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudkøbing, den 10. november 2017

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 2016 - 30. september 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 10. november 2017

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 632 t.kr. mod 595 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 178 t.kr. mod 229 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 eksklusive 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 distribution, 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 i 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:

Bygninger	40 år
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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning 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 nettorealiseringsværdien 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.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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

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.

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	631.832	595.213
1 Personaleomkostninger	-348.669	-326.142
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-281.390	-287.670
Driftsresultat	1.773	-18.599
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	85.412	57.007
Andre finansielle indtægter	222.249	320.191
3 Øvrige finansielle omkostninger	-94.883	-73.122
Resultat før skat	214.551	285.477
Skat af årets resultat	-36.933	-56.613
Årets resultat	177.618	228.864
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	85.412	57.007
Udbytte for regnskabsåret	90.000	90.000
Overføres til overført resultat	2.206	81.857
Disponeret i alt	177.618	228.864

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	7.538.691	7.432.275
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	31.027	56.682
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.569.718</u>	<u>7.488.957</u>
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	3.014.534	2.929.122
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.014.534</u>	<u>2.929.122</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.584.252</u>	<u>10.418.079</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	235.527	217.678
Udskudte skatteaktiver	346.203	383.136
Tilgodehavende selskabsskat	19.663	11.110
Andre tilgodehavender	0	170.183
Tilgodehavender i alt	<u>601.393</u>	<u>782.107</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>2.433.739</u>	<u>2.530.262</u>
Værdipapirer i alt	<u>2.433.739</u>	<u>2.530.262</u>
Likvide beholdninger	<u>199.386</u>	<u>273.893</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.234.518</u>	<u>3.586.262</u>
Aktiver i alt	<u>13.818.770</u>	<u>14.004.341</u>

Balance 30. september

Passiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	200.000	200.000
8 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	947.534	862.122
9 Overført resultat	10.821.439	10.819.229
10 Foreslået udbytte for regnskabsåret	90.000	90.000
Egenkapital i alt	<u>12.058.973</u>	<u>11.971.351</u>
Gældsforpligtelser		
11 Gæld til realkreditinstitutter	860.101	938.247
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>860.101</u>	<u>938.247</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	104.000	92.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.483	301.740
Anden gæld	734.295	701.003
Periodeafgrænsningsposter	15.918	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>899.696</u>	<u>1.094.743</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.759.797</u>	<u>2.032.990</u>
Passiver i alt	<u>13.818.770</u>	<u>14.004.341</u>
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualposter		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	328.285	309.604
Andre omkostninger til social sikring	15.749	12.555
Personaleomkostninger i øvrigt	4.635	3.983
	<u>348.669</u>	<u>326.142</u>
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	255.735	244.711
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25.655	42.959
	<u>281.390</u>	<u>287.670</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	94.883	73.122
	<u>94.883</u>	<u>73.122</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2016	8.795.716	8.663.149
Tilgang i årets løb	362.151	132.567
Kostpris 30. september 2017	<u>9.157.867</u>	<u>8.795.716</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	-1.363.441	-1.118.730
Årets afskrivninger	-255.735	-244.711
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	<u>-1.619.176</u>	<u>-1.363.441</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>7.538.691</u>	<u>7.432.275</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>11.100.000</u>	<u>11.100.000</u>

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2016	234.100	204.056
Tilgang i årets løb	0	30.044
Kostpris 30. september 2017	<u>234.100</u>	<u>234.100</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	-177.418	-134.459
Årets afskrivninger	-25.655	-42.959
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	<u>-203.073</u>	<u>-177.418</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>31.027</u>	<u>56.682</u>
6. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2016	2.067.000	2.067.000
Kostpris 30. september 2017	<u>2.067.000</u>	<u>2.067.000</u>
Opskrivninger 1. oktober 2016	862.122	805.115
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	85.412	57.007
Opskrivninger 30. september 2017	<u>947.534</u>	<u>862.122</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>3.014.534</u>	<u>2.929.122</u>
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Magasinet Invest ApS	Svendborg	50 %
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2016	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2016	862.122	805.115
Resultatandel	85.412	57.007
	<u>947.534</u>	<u>862.122</u>

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2016	10.819.233	10.737.372
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.206</u>	<u>81.857</u>
	<u>10.821.439</u>	<u>10.819.229</u>
10. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. oktober 2016	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	964.101	1.030.247
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-104.000</u>	<u>-92.000</u>
	<u>860.101</u>	<u>938.247</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>432.000</u>	<u>538.000</u>
12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 988 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 7.539 t.kr.		
13. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		