

Strandgården Rudkøbing ApS

Bellevue 1, 2. th., 5900 Rudkøbing

CVR-nr. 59 83 71 17

Årsrapport

1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. november 2019.



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 2018 - 30. september 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudkøbing, den 8. november 2019

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 2018 - 30. september 2019, 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.

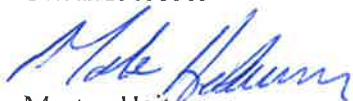
Konklusion

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 8. november 2019

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55



Morten Heitmann
statsautoriseret revisor
mnc26762

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 udlejning af fast ejendom i form af kontorlokaler, lejligheder og depotrum samt investering i andre selskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 91 t.kr. mod -170 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -375 t.kr. mod -194 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Strandgården Rudkøbing ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 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 kapitalandel i associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 posteringer 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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	2.618 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 kr.

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

Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed 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.

Associeret virksomhed 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, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandel i associeret virksomhed 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 associeret virksomhed.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associeret virksomhed 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.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	91.041	-169.523
1 Personaleomkostninger	-239.565	-130.639
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-225.863	-179.169
Driftsresultat	-374.387	-479.331
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	29.730	204.431
Andre finansielle indtægter	164.106	151.169
Øvrige finansielle omkostninger	-27.938	-196.126
Resultat før skat	-208.489	-319.857
3 Skat af årets resultat	-166.797	126.115
Årets resultat	-375.286	-193.742
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-651.965	-295.569
Udbytte for regnskabsåret	90.000	90.000
Overføres til overført resultat	186.679	11.827
Disponeret i alt	-375.286	-193.742

Balance 30. september

Aktiver		
Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	7.983.924	7.375.608
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	48.986	31.566
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.032.910</u>	<u>7.407.174</u>
6 Kapitalandel i associeret virksomhed	1.998.695	2.718.965
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.998.695</u>	<u>2.718.965</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.031.605</u>	<u>10.126.139</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	107.333	151.964
Udskudte skatteaktiver	337.229	472.318
Tilgodehavende selskabsskat	1.438	29.754
Andre tilgodehavender	117.454	33.986
Tilgodehavender i alt	<u>563.454</u>	<u>688.022</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.123.440	1.991.569
Værdipapirer i alt	<u>2.123.440</u>	<u>1.991.569</u>
Likvide beholdninger	5.053	355.690
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.691.947</u>	<u>3.035.281</u>
Aktiver i alt	<u>12.723.552</u>	<u>13.161.420</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	200.000	200.000
8 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	651.965
9 Overført resultat	11.019.945	10.833.266
10 Foreslået udbytte for regnskabsåret	90.000	90.000
Egenkapital i alt	11.309.945	11.775.231
Gældsforpligtelser		
11 Gæld til realkreditinstitutter	654.406	757.010
Langfristede gældsforpligtelser i alt	654.406	757.010
Kortfristet del af langfristet gæld	105.000	105.000
Gæld til pengeinstitutter	29.818	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	73.102	84.654
Anden gæld	551.281	439.525
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	759.201	629.179
Gældsforpligtelser i alt	1.413.607	1.386.189
Passiver i alt	12.723.552	13.161.420
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualposter		

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	228.248	119.474
Andre omkostninger til social sikring	11.317	11.165
	<u>239.565</u>	<u>130.639</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	203.683	163.083
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	22.180	16.086
	<u>225.863</u>	<u>179.169</u>
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	135.089	-126.115
Ej refunderbar udenlandsk udbytteskat	31.708	0
	<u>166.797</u>	<u>-126.115</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2018	9.157.867	9.157.867
Tilgang i årets løb	811.999	0
Kostpris 30. september 2019	<u>9.969.866</u>	<u>9.157.867</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	-1.782.259	-1.619.176
Årets afskrivninger	-203.683	-163.083
Af- og nedskrivninger 30. september 2019	<u>-1.985.942</u>	<u>-1.782.259</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	<u>7.983.924</u>	<u>7.375.608</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	<u>11.100.000</u>	<u>11.100.000</u>

Noter

	30/9 2019	30/9 2018
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2018	250.725	234.100
Tilgang i årets løb	39.600	16.625
Kostpris 30. september 2019	290.325	250.725
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	-219.159	-203.073
Årets afskrivninger	-22.180	-16.086
Af- og nedskrivninger 30. september 2019	-241.339	-219.159
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	48.986	31.566
6. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris 1. oktober 2018	2.067.000	2.067.000
Kostpris 30. september 2019	2.067.000	2.067.000
Opskrivninger 1. oktober 2018	651.965	947.534
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	29.730	204.431
Udbytte	-750.000	-500.000
Opskrivninger 30. september 2019	-68.305	651.965
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	1.998.695	2.718.965
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Magasinet Invest ApS	Svendborg	50 %
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2018	200.000	200.000
	200.000	200.000
8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2018	651.965	947.534
Resultatandel	-651.965	-295.569
	0	651.965

Noter

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2018	10.833.266	10.821.439
Årets overførte overskud eller underskud	<u>186.679</u>	<u>11.827</u>
	<u>11.019.945</u>	<u>10.833.266</u>
10. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. oktober 2018	90.000	90.000
Udløddet 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	759.406	862.010
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-105.000</u>	<u>-105.000</u>
	<u>654.406</u>	<u>757.010</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>244.000</u>	<u>325.000</u>
12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 778 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 8.053 t.kr.		
13. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		