

ARBEJDSARKIV
(må ikke udleveres)

Strandgården Rudkøbing ApS

Bellevue 1, 2. th., 5900 Rudkøbing

CVR-nr. 59 83 71 17

Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7/12 2018



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 2017 - 30. september 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudkøbing, den 28. november 2018

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 2017 - 30. september 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 28. november 2018

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55


Morten Heitmann
statsautoriseret revisor
mne26762

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.

I året er der foretaget større reovering af bygningskomplekset. Udgifterne hertil er udgiftsført og fratrukket i årets resultat.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -167 t.kr. mod 632 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -194 t.kr. mod 178 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. 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

Bruttotab

Bruttotab 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 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:

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 salgsomkostninger 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

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, virksomheden 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 nominal 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.

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.

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 (dekklarationstidspunktet).

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttotab	-166.673	631.832
1 Personaleomkostninger	-133.489	-348.669
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-179.169	-281.390
Driftsresultat	-479.331	1.773
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	204.431	85.412
Andre finansielle indtægter	151.169	222.249
3 Øvrige finansielle omkostninger	-196.126	-94.883
Resultat før skat	-319.857	214.551
Skat af årets resultat	126.115	-36.933
Årets resultat	-193.742	177.618
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-295.569	85.412
Udbytte for regnskabsåret	90.000	90.000
Overføres til overført resultat	11.827	2.206
Disponeret i alt	-193.742	177.618

Balance 30. september

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	7.375.608	7.538.691
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	31.566	31.027
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.407.174</u>	<u>7.569.718</u>
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	2.718.965	3.014.534
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.718.965</u>	<u>3.014.534</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.126.139</u>	<u>10.584.252</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	151.964	235.527
Udskudte skatteaktiver	472.318	346.203
Tilgodehavende selskabsskat	29.754	19.663
Andre tilgodehavender	33.986	0
Tilgodehavender i alt	<u>688.022</u>	<u>601.393</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.991.569	2.433.739
Værdipapirer i alt	<u>1.991.569</u>	<u>2.433.739</u>
Likvide beholdninger	<u>355.690</u>	<u>199.386</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.035.281</u>	<u>3.234.518</u>
Aktiver i alt	<u>13.161.420</u>	<u>13.818.770</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	200.000	200.000
8 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	651.965	947.534
9 Overført resultat	10.833.266	10.821.439
10 Foreslået udbytte for regnskabsåret	90.000	90.000
Egenkapital i alt	11.775.231	12.058.973
Gældsforpligtelser		
11 Gæld til realkreditinstitutter	757.010	860.101
Langfristede gældsforpligtelser i alt	757.010	860.101
Kortfristet del af langfristet gæld	105.000	104.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	84.654	45.483
Anden gæld	439.525	734.295
Periodeafgrænsningsposter	0	15.918
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	629.179	899.696
Gældsforpligtelser i alt	1.386.189	1.759.797
Passiver i alt	13.161.420	13.818.770
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualposter		

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	119.474	328.285
Andre omkostninger til social sikring	11.165	15.749
Personaleomkostninger i øvrigt	2.850	4.635
	<u>133.489</u>	<u>348.669</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	163.083	255.735
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.086	25.655
	<u>179.169</u>	<u>281.390</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	196.126	94.883
	<u>196.126</u>	<u>94.883</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2017	9.157.867	8.795.716
Tilgang i årets løb	0	362.151
Kostpris 30. september 2018	<u>9.157.867</u>	<u>9.157.867</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	-1.619.176	-1.363.441
Årets afskrivninger	-163.083	-255.735
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	<u>-1.782.259</u>	<u>-1.619.176</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u>7.375.608</u>	<u>7.538.691</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	<u>11.100.000</u>	<u>11.100.000</u>

Noter

	30/9 2018	30/9 2017
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2017	234.100	234.100
Tilgang i årets løb	16.625	0
Kostpris 30. september 2018	250.725	234.100
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	-203.073	-177.418
Årets afskrivninger	-16.086	-25.655
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	-219.159	-203.073
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	31.566	31.027
6. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2017	2.067.000	2.067.000
Kostpris 30. september 2018	2.067.000	2.067.000
Opskrivninger 1. oktober 2017	947.534	862.122
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	204.431	85.412
Udbytte	-500.000	0
Opskrivninger 30. september 2018	651.965	947.534
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	2.718.965	3.014.534
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Magasinet Invest ApS	Svendborg	50 %
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2017	200.000	200.000
	200.000	200.000
8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2017	947.534	862.122
Resultatandel	-295.569	85.412
	651.965	947.534

Noter

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2017	10.821.439	10.819.233
Årets overførte overskud eller underskud	<u>11.827</u>	<u>2.206</u>
	<u>10.833.266</u>	<u>10.821.439</u>
10. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. oktober 2017	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	862.010	964.101
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-105.000</u>	<u>-104.000</u>
	<u>757.010</u>	<u>860.101</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>325.000</u>	<u>432.000</u>
12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 883 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 7.376 t.kr.		
13. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		