

Strandgården Rudkøbing ApS

Bellevue 1, 2. th., 5900 Rudkøbing

CVR-nr. 59 83 71 17

Årsrapport

1. oktober 2019 - 30. september 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. januar 2021.



Frits Feodor Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudkøbing, den 5. januar 2021

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 2019 - 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 5. januar 2021

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 erhvervslejemål, lejligheder og depotrum samt investering i andre selskaber.

Særlige forhold

Der er foretaget ekstraordinære nedskrivning med 1 mio. kr. på bygningsmassen, som følge af ændret anvendelse af bygningerne.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 286 t.kr. mod 91 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.137 t.kr. mod -375 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 vedrørende udlejningsejendomme, lagerrum samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og lagerrum 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 den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill

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

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste	285.666	91.041
2 Personaleomkostninger	-421.817	-239.565
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.288.339	-225.863
Driftsresultat	-1.424.490	-374.387
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	48.063	29.730
Andre finansielle indtægter	374.404	164.106
Øvrige finansielle omkostninger	-132.214	-27.938
Resultat før skat	-1.134.237	-208.489
4 Skat af årets resultat	-2.659	-166.797
Årets resultat	-1.136.896	-375.286
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-651.965
Udbytte for regnskabsåret	105.000	90.000
Overføres til overført resultat	0	186.679
Disponeret fra overført resultat	-1.241.896	0
Disponeret i alt	-1.136.896	-375.286

Balance 30. september

Aktiver		
Note	2020	2019
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	7.312.901	7.983.924
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	35.102	48.986
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.348.003</u>	<u>8.032.910</u>
7 Kapitalandel i associeret virksomhed	1.896.757	1.998.695
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.896.757</u>	<u>1.998.695</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.244.760</u>	<u>10.031.605</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	234.765	107.333
Udskudte skatteaktiver	335.782	337.229
Tilgodehavende selskabsskat	8.458	1.438
Andre tilgodehavender	61.633	117.454
Tilgodehavender i alt	<u>640.638</u>	<u>563.454</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.989.144	2.123.440
Værdipapirer i alt	<u>1.989.144</u>	<u>2.123.440</u>
Likvide beholdninger	107	5.053
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.629.889</u>	<u>2.691.947</u>
Aktiver i alt	<u>11.874.649</u>	<u>12.723.552</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital		
8 Virksomhedskapital	200.000	200.000
10 Overført resultat	9.778.049	11.019.945
11 Foreslået udbytte for regnskabsåret	105.000	90.000
Egenkapital i alt	<u>10.083.049</u>	<u>11.309.945</u>
Gældsforpligtelser		
12 Gæld til realkreditinstitutter	542.276	654.406
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>542.276</u>	<u>654.406</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	114.000	105.000
Gæld til pengeinstitutter	142.520	29.818
Leverandører af varer og tjenesteydelser	100.143	73.102
Anden gæld	892.661	551.281
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.249.324</u>	<u>759.201</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.791.600</u>	<u>1.413.607</u>
Passiver i alt	<u>11.874.649</u>	<u>12.723.552</u>
1 Særlige poster		
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14 Eventualposter		

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
1. Særlige poster		
Årets resultat er påvirket af, at der er foretaget ekstraordinære nedskrivninger på bygningsmassen med 1. mio. kr.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	396.851	228.248
Pensioner	6.000	0
Andre omkostninger til social sikring	18.966	11.317
	<u>421.817</u>	<u>239.565</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	1.274.455	203.683
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.884	22.180
	<u>1.288.339</u>	<u>225.863</u>
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	1.447	135.089
Ej refunderbar udenlandsk udbytteskat	1.212	31.708
	<u>2.659</u>	<u>166.797</u>

Noter

5. Grunde og bygninger

Kostpris 1. oktober 2019	9.969.866	9.157.867
Tilgang i årets løb	603.432	811.999
Kostpris 30. september 2020	10.573.298	9.969.866
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019	-1.985.942	-1.782.259
Årets afskrivninger	-1.274.455	-203.683
Af- og nedskrivninger 30. september 2020	-3.260.397	-1.985.942
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	7.312.901	7.983.924

Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	10.946.000	10.946.000
-----------------------------------	------------	------------

6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. oktober 2019	290.325	250.725
Tilgang i årets løb	0	39.600
Kostpris 30. september 2020	290.325	290.325
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019	-241.339	-219.159
Årets afskrivninger	-13.884	-22.180
Af- og nedskrivninger 30. september 2020	-255.223	-241.339
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	35.102	48.986

7. Kapitalandel i associeret virksomhed

Kostpris 1. oktober 2019	2.067.000	2.067.000
Kostpris 30. september 2020	2.067.000	2.067.000
Opskrivninger 1. oktober 2019	-68.305	651.965
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	48.062	29.730
Udbytte	-150.000	-750.000
Opskrivninger 30. september 2020	-170.243	-68.305
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	1.896.757	1.998.695

Associeret virksomhed:

	Hjemsted	Ejerandel
Magasinet Invest ApS	Svendborg	50 %

Noter

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
8. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2019	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
9. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2019	0	651.965
Resultatandel	0	-651.965
	<u>0</u>	<u>0</u>
10. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2019	11.019.945	10.833.266
Årets overførte overskud eller underskud	-1.241.896	186.679
	<u>9.778.049</u>	<u>11.019.945</u>
11. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. oktober 2019	90.000	90.000
Udloddet udbytte	-90.000	-90.000
Udbytte for regnskabsåret	105.000	90.000
	<u>105.000</u>	<u>90.000</u>
12. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	656.276	759.406
Heraf forfalder inden for 1 år	-114.000	-105.000
	<u>542.276</u>	<u>654.406</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	136.000	244.000
	<u>136.000</u>	<u>244.000</u>
13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 673 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 8.313 t.kr.		

Noter

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

14. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.