

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

## Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS

Søndergade 21  
5953 Tranekær

CVR-nr. 31604869

### Årsrapport for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

*Edelbo* den 7. juni 2017



Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lohals, den 9. maj 2017

### Direktion



Svend Aage Madsen

Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS for regnskabsåret 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.


Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 9. maj 2017

**Revisionsfirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 35486178



Jan Ole Edelbo  
Statsautoriseret revisor

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS Søndergade 21 5953 Tranekær
<b>CVR-nr.</b>	31604869
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2016 - 31. december 2016 9. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Svend Aage Madsen, Direktør
<b>Revisor</b>	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
<b>Kontaktpersoner</b>	Jan Ole Edelbo, Statsautoriseret revisor Jan Madsen, Registreret revisor jm@edelbo.dk

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive udlejningsvirksomhed samt enhver i forbindelse hermed beslægtede virksomhed. Selskabet har til dette formål ombygget ejendommen Søndergade 21-23 og gennemført første fase af projektet, som indeholder 15 lejligheder til udlejning samt møde og festfaciliteter til udlejning.

Den anden fase af projektet indeholder mulig nyopførelse af 10 huse i 1½ plan til udlejning og eventuelt salg.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på 41.125 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på 14.000.000 kr., og en egenkapital på 941.856 kr.

Selskabet har indgået lejeaftale med Udlændingestyrelsen for en væsentlig del af selskabets lejemål. Lejeaftalen ophører september 2017.

### **Finansielle risici**

Selskabet har på tidspunktet for årsregnskabsaflæggelse ikke et tilstrækkeligt likviditetsmæssigt beredskab. Selskabet er afhængig af forsæt likviditetsmæssig støtte fra selskabets kapital ejer, hvilket kapitalejer har erklæret sig indstillet på at stille til rådighed for hele 2017.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret ændringerne i årsregnskabsloven ved lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Implementeringen har ikke givet anledning til ændring af selskabets anvendte regnskabspraksis, men har alene afstedkommet nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommene. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>242.045</b>	<b>449.895</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-12.715	-12.715
<b>Driftsresultat</b>		<b>229.330</b>	<b>437.180</b>
Finansielle omkostninger		-176.605	-148.525
<b>Resultat før skat</b>		<b>52.725</b>	<b>288.655</b>
Skat af årets resultat	2	-11.600	-48.463
<b>Årets resultat</b>		<b>41.125</b>	<b>240.192</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		41.125	240.192
		<b>41.125</b>	<b>240.192</b>

**Balance 31. december 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	14.000.000	14.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	12.715
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>14.000.000</u>	<u>14.012.715</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>14.000.000</u>	<u>14.012.715</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	4.500
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>4.500</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>4.500</u>
<b>Aktiver</b>		<u>14.000.000</u>	<u>14.017.215</u>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat	6	816.856	775.731
<b>Egenkapital</b>		<b>941.856</b>	<b>900.731</b>
Hensættelser til udskudt skat	7	295.692	284.092
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>295.692</b>	<b>284.092</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.042.000	7.042.000
Deposita		10.750	26.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>7.052.750</b>	<b>7.068.000</b>
Gæld til banker		853	860
Leverandører af varer og tjenesteydelser		198.475	30.234
Gæld til associerede virksomheder		5.025.931	5.248.855
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		484.443	484.443
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.709.702</b>	<b>5.764.392</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.762.452</b>	<b>12.832.392</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.000.000</b>	<b>14.017.215</b>
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

## Noter

2016

2015

### 1. Finansielle risici

Selskabets kapitalejer har givet udsagn om, at stille nødvendig kapital til rådighed for selskabets gennemførelse af det kommende års drift.

### 2. Skat af årets resultat

Regulering udskudt skat	11.600	48.463
	<u>11.600</u>	<u>48.463</u>

### 3. Grunde og bygninger

Kostpris primo	18.544.127	18.544.127
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>18.544.127</u>	<u>18.544.127</u>
Dagsværdireguleringer primo	-4.544.127	-4.544.127
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>-4.544.127</u>	<u>-4.544.127</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>14.000.000</u>	<u>14.000.000</u>

Ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2016 10.300.000 kr.

### 4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris primo	63.575	63.575
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>63.575</u>	<u>63.575</u>
Af- og nedskrivninger primo	-50.860	-38.145
Årets afskrivninger	-12.715	-12.715
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-63.575</u>	<u>-50.860</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>0</u>	<u>12.715</u>

### 5. Virksomhedskapital

Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Anpartskapitalen består af en anpart a 125.000 kr.

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### 6. Overført resultat

Saldo primo	775.731	535.539
Årets tilgang	41.125	240.192
	<u>41.125</u>	<u>240.192</u>

## Noter

	2016	2015
<b>Saldo ultimo</b>	<b>816.856</b>	<b>775.731</b>

### 7. Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat	-284.092	-235.629
Årets regulering	-11.600	-48.463
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-295.692</b>	<b>-284.092</b>

### 8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.042.000	0	0
	<b>7.042.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 9. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld i ejendommen Søndergade 21-23 er der 1. prioritetspant i ejendommen, der har en bogført værdi på 14.000.000 kr.

Til sikkerhed for lånekreditorer er der tinglyst ejerpantebrev 1.600.000 kr. i ejendommen Søndergade 21-23.