

# REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Således vedtaget på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 7. maj 2018

---

Pauli Seerup  
Dirigent



FREDERIKSHOLMS KANAL 2  
DK-1220 KØBENHAVN K  
TELEFON: +45 33 43 64 00  
TELEFAX: +45 33 43 64 01  
INTERNET: [www.lund-larsen.dk](http://www.lund-larsen.dk)  
EMAIL: [ll@lund-larsen.dk](mailto:ll@lund-larsen.dk)  
CVR-NR: 32 32 72 49

## PARK FINANS APS

Karrebækvej 291, 4700 Næstved

CVR nr. 24 99 82 07

---

Årsrapport for 2017

(19. regnskabsår)

---



I N D H O L D S F O R T E G N E L S E

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2-4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6-7
Resultatopgørelse 2017 .....	8
Balance pr. 31. december 2017 .....	9-10
Noter .....	11-13

## LEDELSESPÅTEGNING

1.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar til 31. december 2017 for Park Finans ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 2. maj 2018

I direktionen:

Pauli Seerup

**Til kapitalejerne i Park Finans ApS****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Park Finans ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBAs Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlige fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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.

København, den 2. maj 2018

**REVISIONSFIRMAET  
EDELBO & LUND-LARSEN**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR NR. 32 32 72 49



Palle Mørch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-29381

I forbindelse med aflæggelsen af selskabets 19. årsrapport, skal ledelsen udtale følgende:

Selskabet har i regnskabsåret fortsat den hidtidige aktivitet med udlejning af erhvervsejendommen i Skovlunde.

Selskabet har i regnskabsåret investeret i børsnoterede udenlandske obligationer og aktier samt danske aktier.

Selskabet har i regnskabsåret haft et overskud før skat på kr. 1.084.041.

Af selskabets balancesum på kr. 30.043.407 udgør egenkapitalen pr. 31. december 2017 kr. 14.902.037.

Selskabet indgår i en koncern bestående af moderselskabet Park Holding ApS med de 100% ejede datterselskaber Park ApS, Park House ApS, Park Sy ApS samt Park Finans ApS.

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2017.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og de anvendte regnskabsprincipper er i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, og er i hovedtræk følgende:

Nettoomsætningen indeholder periodens fakturerede leje.

Driftsomkostninger omfatter udgifter vedrørende udlejningsejendommene.

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til lokale, vedligeholdelse, edb- og kontorhold samt administration og løn.

#### Finansielle indtægter og omkostninger:

Posten omfatter årets renter og kursgevinster vedrørende bankindeståender og -lån, renter af debitorer og andre tilgodehavender, aktieudbytte, realiserede kursgevinster og -tab på børsnoterede og unoterede værdipapirer samt kursregulering af værdipapirer til børskurs pr. statusdagen.

Transaktioner i udenlandsk valuta bogføres til dagskurser. Realiserede og urealiserede valutakurstab og -gevinster medtages i resultatopgørelsen.

#### Skatter:

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i sambeskatning med de øvrige koncernselskaber. Sparet selskabsskat på grund af skattemæssigt underskud i de sambeskattede selskaber refunderes til disse via moderselskabet Park Holding ApS.

#### Materielle anlægsaktiver:

Selskabets materielle anlægsaktiver er optaget til kostpris med tillæg af foretagne opskrivninger og fradrag af af- og nedskrivninger.

Afskrivningerne foretages under hensyntagen til forventet restværdi efter endt brug og der afskrives ikke på grunde.

De lineære afskrivninger over aktivernes forventede brugstider foretages således:

Maskiner og inventar .....	over	3-5 år
Ejendomme .....	over	30 år



Finansielle anlægsaktiver:

Børsnoterede og unoterede værdipapirer optages til kursværdien pr. statusdagen og realiserede/urealiserede kursgevinster og -tab medtages i resultatopgørelsen.

Pante- og gældsbreve måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Udskudte skatteaktiver/skatteforpligtelser:

Udskudt skat beregnes med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier samt af fremførselsberettigede skattemæssige underskud. Udskudte skatteaktiver modregnes efter en vurdering i den udskudte skatteforpligtelse.

Et eventuelt nettoskatteaktiv aktiveres såfremt det vurderes at kunne realiseres indenfor 3 år ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser, som omfatter prioritetsgæld, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre forpligtelser:

Renteswap, der er indgået til sikring af fast rente vedrørende prioritetslån, indregnes i balancen til dagsværdi og værdireguleringen foretages over egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

8.

Noter

2016  
t.kr

	Omsætning .....	1.760.000	1.784
	Driftsomkostninger .....	-12.548	35
	Tab salg ejendom .....	<u>0</u>	<u>1.151</u>
	<b>Bruttoresultat</b>	1.772.548	598
		-----	---
	Distributions-, salgs- og reklameomkostninger .....	0	1
1	Administrationsomkostninger .....	<u>453.546</u>	<u>497</u>
		453.546	498
		-----	---
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	1.319.002	100
4	Afskrivninger .....	<u>366.667</u>	<u>367</u>
	<b>Resultat af ordinær drift</b>	952.335	-267
	Finansielle indtægter .....	544.101	347
2	Finansielle omkostninger .....	<u>412.395</u>	<u>344</u>
	<b>Resultat før skat</b>	1.084.041	-264
3	Skat af årets resultat .....	<u>89.067</u>	<u>-196</u>
	<b>Årets resultat</b>	994.974	-68
		=====	===
	 Resultatdisponering:		
	Overført til næste år .....	994.974	-68
		-----	---

Noter2016  
t.kr**Aktiver:**

	Anlægsaktiver:	
4	Materielle anlægsaktiver:	
	Ejendommen, Mileparken, Skovlunde .....	21.883.748      22.250
	<u>Materielle anlægsaktiver i alt</u>	21.883.748      22.250
		-----
	Finansielle anlægsaktiver:	
	Udenlandske aktier EUR .....	1.072.094      1.070
	Danske aktier .....	0              98
	Udenlandske obligationer EUR .....	5.360.472      5.353
	Pantebreve .....	<u>1.082.945</u> <u>1.106</u>
	<u>Finansielle anlægsaktiver i alt</u>	7.515.511      7.627
		-----
	<u>Anlægsaktiver i alt</u>	29.399.259      29.877
		-----
	Omsætningsaktiver:	
	Udskudt skatteaktiv .....	396.498      517
	Forudbetalinger .....	<u>27.780</u> <u>0</u>
		424.278      517
		-----
	Likvide beholdninger .....	219.870      230
		-----
	<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	644.148      747
		-----
	<b>Aktiver i alt</b>	30.043.407      30.624
		=====

Noter2016  
t.kr**Passiver:**

	Egenkapital:		
	Anpartskapital .....	2.000.000	2.000
	Værdiregulering renteswap .....	51.022	-224
	Overført fra tidligere år .....	11.856.041	12.148
	Overført årets resultat .....	994.974	-68
	Foreslået udbytte .....	0	0
	<u>Egenkapital i alt</u>	14.902.037	13.856
		-----	-----
5	Langfristet gæld:		
	Prioritetsgæld, Skovlunde .....	9.389.888	9.903
	Deposita .....	900.000	840
	<u>Langfristet gæld i alt</u>	10.289.888	10.743
		-----	-----
6	Kortfristet gæld:		
	Kortfristet del af langfristet gæld	511.448	513
	Park Holding ApS .....	3.815.178	4.947
7	Anden gæld .....	524.856	565
	<u>Kortfristet gæld i alt</u>	4.851.482	6.025
		-----	-----
	<u>Gæld i alt</u>	15.141.370	16.768
		-----	-----
	<b>Passiver i alt</b>	30.043.407	30.624
		=====	=====
8	<b>Eventualforpligtelser</b>		
9	<b>Nærtstående parter</b>		

## NOTER

11.

2016  
t.kr**1 - Personalemkostninger:**

Gager .....	349.773	359
Sociale bidrag .....	3.853	4
Øvrige personaleomkostninger .....	<u>2.308</u>	<u>3</u>
	355.934	366
	=====	===

Der har ikke været udbetalt bestyrelseshonorar eller tantieme i regnskabsåret og der har kun været 1 ansat.

**2 - Finansielle omkostninger:**

Heraf udgør renter til koncernselskaber og hovedaktionær kr. 175.279 (2016 kr. 54.251).

**3 - Selskabsskat:**

Skat af årets resultat er beregnet på grundlag af den opgjorte skattepligtige indkomst. Posten er sammensat således:

Beregnet selskabsskat .....	0	0
Regulering tidligere år .....	0	0
Regulering skatteaktiv .....	120.516	-162
Sambeskatningsbidrag .....	<u>-31.449</u>	<u>-34</u>
	89.067	-196
	=====	===

**4 - Materielle anlægsaktiver:**Ejendom:

Selskabet ejer en udlejningsejendom i Skovlunde, der omfatter erhvervslejemål.

Den kontante ejendomsværdi pr. 31/12 2017 udgør i alt kr. 16,1 mio.

**4 - Materielle anlægsaktiver: (fortsat)**

	<u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum primo .....	25.183.751
Tilgang .....	0
Afgang .....	<u>0</u>
<u>Samlet anskaffelsessum ultimo</u>	25.183.751 -----
Af- og nedskrivninger:	
Af- og nedskrivninger primo .....	2.933.336
Af- og nedskrivninger afhændede aktiver .....	0
Årets af- og nedskrivninger .....	<u>366.667</u>
<u>Samlede af- og nedskrivninger ultimo</u>	3.300.003 -----
<b>Bogført værdi ultimo</b>	21.883.748 =====

**5 - Langfristet gæld:**

Langfristet gæld, der forfalder efter 5 år, udgør ca. kr. 6,8 mio.

**6 - Kortfristet gæld:**

Ejerpantebrev kr. 4 mio. med pant i ejendommen i Skovlunde er i selskabets besiddelse.

**7 - Anden gæld:**

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på t.kr. 173. Renteswappen er indgået for at sikre en fast rente af selskabets variabelt forrentede prioritetslån. Den er indgået med en hovedstol på kr. 10 mio. og sikrer en fast rente på 0,97% i restløbetiden, som er 10 år.

## 8 - Eventualforpligtelser:

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Park Holding ApS og søstervirksomhederne Park Sy ApS, Park ApS og Park House ApS. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2017 kr. 0. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

## 9 - Nærtstående parter:

### Bestemmende indflydelse:

Park Holding ApS, CVR nr. 21 41 40 42, Karrebækvej 291, 4700 Næstved, der er hovedaktionær. Direktør Pauli Seerup, Karrebækvej 291, 4700 Næstved, der er hovedaktionær i Park Holding ApS.

### Transaktioner med nærtstående parter:

Løbende mellemregninger med koncernselskaber er forrentet på markedsvilkår.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Pauli Seerup

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-302076066291

IP: 93.160.142.85

2018-05-16 09:25:04Z

NEM ID 

## Pauli Seerup

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-302076066291

IP: 93.160.142.85

2018-05-16 09:29:26Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TEL60-W53HS-84LPF-MNNZG-YBZJB-BMAED

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>