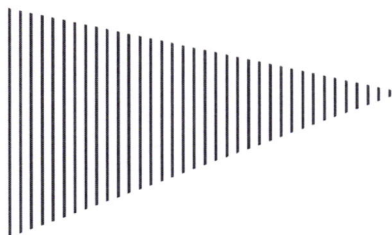


Ejendomsselskabet Park Alle ApS

Nordre Dokkaj 1,1., 6700 Esbjerg

CVR-nr. 30 70 31 38



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 17. maj 2017

Som dirigent:

.....
Per Borup Jensen



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Park Alle ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

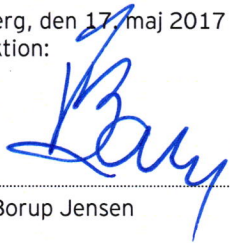
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 17. maj 2017
Direktion:

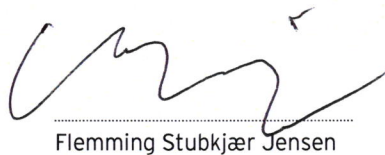


Per Borup Jensen

Bestyrelse:



Johan Preben Hoffmann



Flemming Stubkjær Jensen



Gert Kristiansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Park Alle ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Park Alle ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

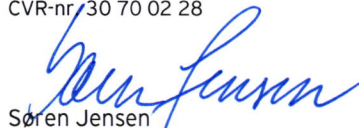
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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.

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.

Esbjerg, den 17. maj 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Søren Jensen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Park Alle ApS
Adresse, postnr., by	Nordre Dokkaj 1,1., 6700 Esbjerg
CVR-nr.	30 70 31 38
Stiftet	29. juni 2007
Hjemstedskommune	Esbjerg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Johan Preben Hoffmann Flemming Stubkjær Jensen Gert Kristiansen
Direktion	Per Borup Jensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på t.kr. -3.082, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på t.kr. -3.226.

Selskabets ledelse anser årets resultat som utilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen, og er derfor omfattet af selskabslovens kapitalbestemmelser. Ledelsen forventer retablering af kapitalen ved fremtidig indtjening eller kapitaltilførsel.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for 2017.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016 12 mdr.	2015 6 mdr.
	Bruttofortjeneste	326.001	325.029
2	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.300.000	-393.000
	Resultat før finansielle poster	-2.973.999	-67.971
	Finansielle omkostninger	-161.425	-163.542
	Resultat før skat	-3.135.424	-231.513
3	Skat af årets resultat	53.000	51.000
	Årets resultat	-3.082.424	-180.513
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-3.082.424	-180.513
		-3.082.424	-180.513

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	18.000.000	21.300.000
		<u>18.000.000</u>	<u>21.300.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.000.000</u>	<u>21.300.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.542.652	613.608
	Udskudte skatteaktiver	0	33.000
	Tilgodehavende selskabsskat	137.000	54.900
	Andre tilgodehavender	55.473	0
		<u>1.735.125</u>	<u>701.508</u>
	Likvide beholdninger	<u>72.656</u>	<u>39.858</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.807.781</u>	<u>741.366</u>
	AKTIVER I ALT	<u>19.807.781</u>	<u>22.041.366</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-3.350.985	-268.561
	Egenkapital i alt	<u>-3.225.985</u>	<u>-143.561</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	0	22.077.718
	Gæld til tilknyttede virksomheder	23.015.639	0
	Anden gæld	18.127	107.209
		<u>23.033.766</u>	<u>22.184.927</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>23.033.766</u>	<u>22.184.927</u>
	PASSIVER I ALT	<u>19.807.781</u>	<u>22.041.366</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 6 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	-268.561	-143.561
Overført, jf. resultatdisponering	0	-3.082.424	-3.082.424
Egenkapital 31. december 2016	125.000	-3.350.985	-3.225.985

Selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab.

Selskabet forventer retablering af selskabskapitalen via fremtidig indtjening eller kapitaltilførsel. I mellemtiden stiller moderselskab Hoffmann Property A/S kapital til rådighed.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Park Alle ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra husleje og øvrige indtægter indregnes for den periode og med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Indtægter indregnes ekskl. moms og afgifter.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Grunde afskrives ikke.

Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger.

Skat

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Den aktuelle skat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling). Endrupholm Invest 2b ApS er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen.

Udskudt skat hensættes med 22 % af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Såfremt der er tale om skattemæssige merværdier aktiveres et til de fremtidige skattebesparelser beregnet beløb, forudsat at det er overvejende sandsynligt, at fradraget kan udnyttes ved modregning i fremtidige skattemæssige overskud.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til nettorealiseringsværdien, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personalemkostninger

Selskabet har ikke beskæftiget personale i regnskabsåret og der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.

kr.	2016 12 mdr.	2015 6 mdr.
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-86.000	-51.000
Årets regulering af udskudt skat	33.000	0
	<u>-53.000</u>	<u>-51.000</u>

Selskabet har indregnet udskudt skatteaktiv med 0 t.kr. (2015: 33 t.kr.).

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2016	22.151.060
Kostpris 31. december 2016	22.151.060
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	851.060
Årets nedskrivninger	2.514.000
Årets afskrivninger	786.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	4.151.060
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>18.000.000</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet og øvrige koncernselskaber. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter og selskabsskatter indenfor sambeskatningskredsen.

6 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2016.