

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

H. C. Andersens Park Ejendomme ApS  
Strandvejen 205, Hasmark Strand  
5450 Otterup

CVR-nr. 31 25 80 65

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2016

Godkendt på generalforsamlingen

26/5 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

### SIDE

#### **PÅTEGNINGER**

|   |       |
|---|-------|
| Ledelsespåtegning .....                   | 1     |
| Den uafhængige revisors erklæringer ..... | 2 - 3 |

#### **LEDELSESBERETNING**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger ..... | 4 |
| Ledelsesberetning .....   | 5 |

#### **ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2016**

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 6 - 8   |
| Resultatopgørelse .....        | 9       |
| Balance .....                  | 10 - 11 |
| Noter .....                    | 12 - 13 |

**LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for H. C. Andersens Park Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt 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 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 25. april 2017

**DIREKTION**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Lars Skifter', written over a light blue horizontal line.

Lars Skifter

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### **Til anpartshaveren i H. C. Andersens Park Ejendomme ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H. C. Andersens Park Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, 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 udvidet gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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 der 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.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi gøre opmærksom på selskabets finansielle risici, herunder usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 om finansielle risici, hvori selskabets ledelse redegør for det ovenfor anførte forhold.

**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 der 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 indeholde væsentlig fejlinformation.

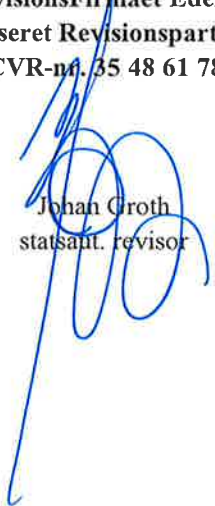
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er der 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 25. april 2017

**Revisionsfirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
**CVR-nr. 35 48 61 78**

Johan Groth  
statsaut. revisor



**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABSNAVN:**

H. C. Andersens Park Ejendomme ApS  
Strandvejen 205, Hasmark Strand  
5450 Otterup

CVR-nr. 31 25 80 65

Hjemstedskommune: Nordfyns kommune

Regnskabsår: 9. regnskabsår  
Stiftelsesdato: 5/2 2008

**DIREKTION:**

Lars Skifter

**REVISOR:**

RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

Kontaktperson:  
reg. revisor Jan Madsen  
jm@edelbo.dk

## LEDELSESBERETNING

### **HOVEDAKTIVITETER**

Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed, herunder udlejning af ejendomme.

### **USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING**

Selskabets fortsatte drift er afhængig af en fortsat kapitaltilførsel.

Der er fra selskabets ejere indhentet særskilt erklæring, hvori ejerne tiltræder at ville stille den nødvendige kapital til rådighed til sikring af det kommende års drift. Der henvises i øvrigt til årsregnskabet note 1 for yderligere oplysninger.

Efter ledelsens opfattelse eksisterer der ikke ud over ovenstående konkrete usikkerheder eller usædvanlige forhold, der påvirker indregningen og målingen i årsregnskabet.

### **UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et overskud på 15.581 kr. som må betragtes som tilfredsstillende.

Der har ikke været ansatte i regnskabsåret.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for H. C. Andersens Park Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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.

### **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **NETTOOMSÆTNING**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

#### **ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### FINANSIELLE POSTER

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### BALANCEN

### VAREBEHOLDNINGER

Beholdning af ejendomme med videresalg for øje måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 generalforsamling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT

Efter sambeskatningsreglerne afvikles dattervirksomhedernes hæftelse overfor skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationselskabet.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringspris.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### GÆLDSFORPLIGTELSER

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu, efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2016

| Note                                    | 2016<br>Kr. | 2015<br>Kr. |
|---|-------------|-------------|
| 2 BRUTTOFORTJENESTE .....               | 34.809      | 78.793      |
| RESULTAT FØR FINANSERING M.V. ....      | 34.809      | 78.793      |
| Finansielle indtægter .....             | 0           | 0           |
| 3 Finansielle omkostninger .....        | -27.536     | -31.407     |
|   | -27.536     | -31.407     |
| RESULTAT FØR SKAT .....                 | 7.273       | 47.386      |
| 4 Skat af årets resultat .....          | 8.308       | 118.048     |
| ÅRETS RESULTAT .....                    | 15.581      | 165.434     |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |             |             |
| Udbytte for regnskabsåret .....         | 0           | 0           |
| Overført resultat .....                 | 15.581      | 165.434     |
| Disponeret i alt .....                  | 15.581      | 165.434     |

BALANCEAKTIVER

| Note                                      | 31/12 2016<br>Kr. | 31/12 2015<br>Kr. |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>                 |                   |                   |
| <b>VAREBEHOLDNINGER:</b>                  |                   |                   |
| Ejendomme til videresalg .....            | 9.981.381         | 9.981.381         |
| <b>TILGODEHAVENDER:</b>                   |                   |                   |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag ..... | 8.308             | 118.048           |
| Periodeafgrænsningsposter .....           | 2.602             | 0                 |
|   | <u>10.910</u>     | <u>118.048</u>    |
| <b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b> .....         | <u>22</u>         | <u>23</u>         |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> .....      | <u>9.992.313</u>  | <u>10.099.452</u> |
| <b>AKTIVER I ALT</b> .....                | <u>9.992.313</u>  | <u>10.099.452</u> |

**BALANCE****PASSIVER**

| Note   | 31/12 2016<br>Kr. | 31/12 2015<br>Kr. |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL:</b>                              |                   |                   |
| 5 Anpartskapital .....                           | 125.000           | 125.000           |
| 6 Overført resultat .....                        | 8.551.434         | 8.535.853         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret .....        | 0                 | 0                 |
| <b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>                   | <b>8.676.434</b>  | <b>8.660.853</b>  |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>                   |                   |                   |
| 7 Udskudt skat .....                             | 0                 | 0                 |
| <b>8 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>        |                   |                   |
| Prioritetsgæld .....                             | 1.049.989         | 1.105.459         |
|  | 1.049.989         | 1.105.459         |
| <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>          |                   |                   |
| Kortfristet del af langfristet gæld .....        | 55.000            | 54.000            |
| Mellemregning associerede selskaber .....        | 200.889           | 265.140           |
| Anden gæld.....                                  | 10.000            | 14.000            |
|  | 265.889           | 333.140           |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>            | <b>1.315.879</b>  | <b>1.438.599</b>  |
| <b>PASSIVER I ALT .....</b>                      | <b>9.992.312</b>  | <b>10.099.452</b> |
| 9 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser. |                   |                   |

NOTER**1. USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING:**

Selskabets fortsatte drift er afhængig af en fortsat kapitaltilførsel.

Der er fra selskabets ejere indhentet særskilt erklæring, hvori ejerne tiltræder at ville stille den nødvendige kapital til rådighed til sikring af det kommende års drift.

**2. BRUTTOFORTJENESTE:**

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne lejeindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

|                                       | 2016<br>Kr.   | 2015<br>Kr.     |
|---------------------------------------|---------------|-----------------|
| <b>3. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>   |               |                 |
| Renter tilknyttede virksomheder ..... | 8.898         | 5.625           |
| Øvrige finansielle omkostninger.....  | 18.638        | 25.782          |
|                                       | <u>27.536</u> | <u>31.407</u>   |
| <b>4. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>     |               |                 |
| Selskabsskat .....                    | -8.308        | -118.048        |
| Udskudt skat .....                    | 0             | 0               |
|                                       | <u>-8.308</u> | <u>-118.048</u> |

NOTER

|                           | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|---------------------------|-------------|-------------|
|                           | <b>Kr.</b>  | <b>Kr.</b>  |
| <b>5. ANPARTSKAPITAL:</b> |             |             |
| Indskudskapital .....     | 125.000     | 125.000     |

Anpartskapitalen består af 125 stk. anparter a 1.000 kr., som ikke er opdelt i forskellige klasser.

**6. OVERFØRT RESULTAT:**

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Saldo primo .....                      | 8.535.853        | 8.370.419        |
| Overført jf. resultatdisponering ..... | 15.581           | 165.434          |
|  | <u>8.551.434</u> | <u>8.535.853</u> |

**7. UDSKUDT SKAT:**

|                        |          |          |
|------------------------|----------|----------|
| Saldo primo .....      | 0        | 0        |
| Årets regulering ..... | 0        | 0        |
|                        | <u>0</u> | <u>0</u> |

Udskudt skatteaktiv på skattemæssig underskud til fremførsel er beregnet til 690.580 kr.

Udskudt skatteaktiv er ikke indregnet som tilgodehavende i balancen.

**8. PRIORITETSGÆLD:**

|                          | Kursværdi | Restgæld  | Restgæld  |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Realkredit Danmark ..... | 1.158.913 | 1.104.989 | 1.159.459 |

Af den samlede gæld forfalder ca. 820 t. kr. efter 5 år.

**9. SIKKERHEDSSTILLELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSER:**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst 1. prioritetspant i Fjellelosevej 3 og 5, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 9.981 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lars Skifter Holding ApS samt koncernens øvrige sambeskattede selskaber. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter.