

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 - 30. september 2017

Godkendt på generalforsamlingen

15 // 2018

Dirigent:



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: 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 30. SEPTEMBER 2017

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 - 30. september 2017 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 12. december 2017

DIREKTION

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'L' and 'S' followed by a 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 – 30. september 2017, 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 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 det+B681 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2017 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 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 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 12. december 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: 10. 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 250.146 kr. som må betragtes som tilfredsstillende.

Der har ikke været beskæftigede 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 - 30. september 2017 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 finansiell 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 nominel 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 administrationsselskabet.

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 %.

GÆLDSFORPLIGTELSE

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 nominal 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 PERIODEN 1/1 - 30/9 2017

Note	2017 9. mdr. Kr.	2016 12. mdr. Kr.
2 BRUTTOFORTJENESTE	2.340	34.809
RESULTAT FØR FINANSERING M.V.	2.340	34.809
Finansielle indtægter	0	0
3 Finansielle omkostninger	-20.126	-27.536
	-20.126	-27.536
RESULTAT FØR SKAT	-17.785	7.273
4 Skat af årets resultat	267.931	8.308
ÅRETS RESULTAT	250.146	15.581
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	250.146	15.581
Disponeret i alt	250.146	15.581

BALANCEAKTIVER

Note	30/9 2017 Kr.	31/12 2016 Kr.
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
VAREBEHOLDNINGER:		
Ejendomme til videresalg	9.981.381	9.981.381
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	267.931	8.308
Periodeafgrænsningsposter	4.626	2.601
	<u>272.557</u>	<u>10.909</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>17</u>	<u>22</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>10.253.956</u>	<u>9.992.312</u>
AKTIVER I ALT	<u>10.253.956</u>	<u>9.992.312</u>

BALANCE**PASSIVER**

Note	30/9 2017 Kr.	31/12 2016 Kr.
EGENKAPITAL:		
5 Anparts kapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	8.801.580	8.551.434
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	8.926.580	8.676.434
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
7 Udskudt skat	0	0
8 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	1.007.207	1.049.989
	1.007.207	1.049.989
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristet gæld	56.000	55.000
Mellemregning associerede selskaber	254.170	200.889
Anden gæld.....	10.000	10.000
	320.170	265.889
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	1.327.376	1.315.878
PASSIVER I ALT	10.253.956	9.992.312
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.

	2017 9. mdr. Kr.	2016 12. mdr. Kr.
3. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renter tilknyttede virksomheder	8.036	8.898
Øvrige finansielle omkostninger.....	12.090	18.638
	<u>20.126</u>	<u>27.536</u>
4. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Selskabsskat	-267.931	-8.308
Udskudt skat	0	0
	<u>-267.931</u>	<u>-8.308</u>

NOTER

	2017 Kr.	2016 Kr.
5. ANPARTSKAPITAL:		
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	8.551.434	8.535.853
Overført jf. resultatdisponering	250.146	15.581
	<u>8.801.580</u>	<u>8.551.434</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 351.736 kr.

Udskudt skatteaktiv er ikke indregnet som tilgodehavende i balancen.

8. PRIORITETSGÆLD:

	Restgæld	Restgæld
Realkredit Danmark	1.063.207	1.104.989

Af den samlede gæld forfalder ca. 764 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 Saksager Skifter ApS samt koncernens øvrige sambeskattede selskaber. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter.