

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS

Søndergade 21
5953 Tranekær

CVR-nr. 31604869

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18. juni 2018

Svend Aage Madsen
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

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS.

Årsrapporten som ikke er revideret 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lohals, den 31. maj 2018

Direktion

Svend Aage Madsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.


Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 31. maj 2018

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35486178



Jan Ole Edelbo
Statsautoriseret revisor
mne4404

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS Søndergade 21 5953 Tranekær
CVR-nr.	31604869
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017 10. regnskabsår
Direktion	Svend Aage Madsen, Direktør
Revisor	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Jan Ole Edelbo, Statsautoriseret revisor Jan Madsen, Registreret revisor

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 14 lejligheder til udlejning samt møde og festfaciliteter til udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på 336.845 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på 14.034.755 kr., og en egenkapital på 1.278.700 kr.

Finansielle risici

Selskabet har på tidspunktet for årsregnskabets aflæggelse ikke et tilstrækkeligt likviditetsmæssigt beredskab. Selskabet har behov for tilførsel af likviditet eller udvidelse af kredit til servicering af selskabets driftsomkostninger og afvikling af langfristet finansiering. På statutidspunktet har selskabet ikke kunne opnå tilsagn om tilførsel af likviditet eller finansiering der kan opretholde selskabets drift i 2018.

Selskabets ejendom er efter statutidspunktet blevet begæret solgt på tvangsauktion, hvorved det er sandsynligt at denne bliver solgt til mindre end den bogførte værdi. Det er uvidst om tvangsauktionen kan dække selskabets forpligtelser.

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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen 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 produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

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 aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

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.

Skat af årets resultat

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme 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 ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat 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	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		564.417	242.045
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-12.715
Driftsresultat		<u>564.417</u>	<u>229.330</u>
Andre finansielle indtægter		26.883	0
Finansielle omkostninger		<u>-159.447</u>	<u>-176.605</u>
Resultat før skat		<u>431.852</u>	<u>52.725</u>
Skat af årets resultat	2	<u>-95.007</u>	<u>-11.600</u>
Årets resultat		<u>336.845</u>	<u>41.125</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>336.845</u>	<u>41.125</u>
Resultatdisponering		<u>336.845</u>	<u>41.125</u>

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0	0
Investeringsjendomme	4	14.000.000	14.000.000
Materielle anlægsaktiver		<u>14.000.000</u>	<u>14.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>14.000.000</u>	<u>14.000.000</u>
Likvide beholdninger		<u>34.755</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>34.755</u>	<u>0</u>
Aktiver		<u>14.034.755</u>	<u>14.000.000</u>

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat	6	1.153.700	816.856
Egenkapital		1.278.700	941.856
Hensættelser til udskudt skat	7	390.699	295.692
Hensatte forpligtelser		390.699	295.692
Gæld til realkreditinstitutter		0	7.042.000
Deposita		10.750	10.750
Langfristede gældsforpligtelser		10.750	7.052.750
Gæld til realkreditinstitutter		7.042.000	0
Gæld til banker		0	853
Leverandører af varer og tjenesteydelser		125.517	198.475
Gæld til associerede virksomheder		5.187.089	5.025.931
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	484.443
Kortfristede gældsforpligtelser		12.354.606	5.709.702
Gældsforpligtelser		12.365.356	12.762.452
Passiver		14.034.755	14.000.000
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

2017

2016

1. Finansielle risici

Selskabet har på tidspunktet for årsregnskabets aflæggelse ikke et tilstrækkeligt likviditetsmæssigt beredskab. Selskabet har behov for tilførsel af likviditet eller udvidelse af kredit til servicering af selskabets driftsomkostninger og afvikling af langfristet finansiering. På statutidspunktet har selskabet ikke kunne opnå tilsagn om tilførsel af likviditet eller finansiering der kan opretholde selskabets drift i 2018.

Selskabets ejendom er efter statutidspunktet blevet begæret solgt på tvangsauktion, hvorved det er sandsynligt at denne bliver solgt til mindre end den bogførte værdi. Det er uvidst om tvangsauktionen kan dække selskabets forpligtelser.

2. Skat af årets resultat

Regulering udskudt skat	95.007	11.600
	<u>95.007</u>	<u>11.600</u>

3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris primo	63.575	63.575
Kostpris ultimo	<u>63.575</u>	<u>63.575</u>

Af- og nedskrivninger primo	-63.575	-50.860
Årets afskrivninger	0	-12.715
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-63.575</u>	<u>-63.575</u>

Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
-------------------------------------	----------	----------

4. Investeringsejendomme

Kostpris primo	18.544.127	18.544.127
Kostpris ultimo	<u>18.544.127</u>	<u>18.544.127</u>

Dagsværdireguleringer primo	-4.544.127	-4.544.127
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>-4.544.127</u>	<u>-4.544.127</u>

Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>14.000.000</u>	<u>14.000.000</u>
-------------------------------------	-------------------	-------------------

5. Virksomhedskapital

Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	<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.

Noter

	2017	2016
6. Overført resultat		
Saldo primo	816.855	775.731
Årets tilgang	336.845	41.125
Saldo ultimo	1.153.700	816.856
7. Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat	-295.692	-284.092
Årets regulering	-95.007	-11.600
Saldo ultimo	-390.699	-295.692

8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

9. 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.