

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

---

## Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS

Søndergade 21  
5953 Tranekær

CVR-nr. 31604869

### Årsrapport for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

*Svendborg* den 31/5 2016



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

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS.

Årsrapporten 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lohals, den 3. marts 2015

### Direktion



Svend Aage Madsen

Direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS**

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

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS for regnskabsåret 2015. Årsregnskabet, 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 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 3. marts 2015

**RevisionsFirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 35486178



Jan Ole Edelbo  
Statsautoriseret revisor

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS Søndergade 21 5953 Tranekær
<b>CVR-nr.</b>	31604869
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2015 - 31. december 2015 8. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Svend Aage Madsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
<b>Kontaktpersoner</b>	Jan Ole Edelbo, Statsautoriseret revisor Jan Madsen, Registreret revisor jm@edelbo.dk

## **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 15 lejligheder til udlejning samt møde og festfaciliteter til udlejning.

Den anden fase af projektet indeholder mulig nyopførelse af 10 huse i 1½ plan til udlejning og eventuelt salg.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på 240.192 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på 14.017.215 kr., og en egenkapital på 900.731 kr.

Selskabet har indgået lejeaftale med Udlændigestyrelsen for en væsentlig del af selskabets lejemål, hvorved der forsat forventes et positivt driftsresultat for 2016 samt en positiv udvikling i selskabets likviditet.

### **Finansielle risici**

Selskabet har på tidspunktet for årsregnskabsaflæggelse ikke et tilstrækkeligt likviditetsmæssigt beredskab. Selskabet er afhængig af forsat likviditetsmæssig støtte fra selskabets kapital ejer, hvilket kapital ejer har erklæret sig indstillet på at stille til rådighed for hele 2016.

### **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 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Indregningsmetoder og målegrundlag**

#### **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 i resultatopgørelsen alle 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

#### **Nettoomsætning**

Indtægter ved salg af varer indgår i omsætningen 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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.



## 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 aktivernes 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 %

Der afskrives ikke på grunde.

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.

### Skatter

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 ejendommene. 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, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld optaget i investeringsejendomme måles til dagsværdi, det vil sige til kursværdi på statusdagen.

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

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser 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	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		449.895	594.759
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-12.715	-12.715
<b>Driftsresultat</b>		<u>437.180</u>	<u>582.044</u>
Finansielle omkostninger		-148.525	-446.444
<b>Resultat før skat</b>		<u>288.655</u>	<u>135.600</u>
Skat af årets resultat	2	-48.463	-92.207
<b>Årets resultat</b>		<u>240.192</u>	<u>43.393</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		240.192	43.393
		<u>240.192</u>	<u>43.393</u>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	14.000.000	14.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	12.715	25.430
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>14.012.715</u>	<u>14.025.430</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>14.012.715</u>	<u>14.025.430</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.500	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>4.500</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>4.500</u>	<u>0</u>
<b>Aktiver</b>		<u>14.017.215</u>	<u>14.025.430</u>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat	6	775.731	535.539
<b>Egenkapital</b>		<b>900.731</b>	<b>660.539</b>
Hensættelser til udskudt skat	7	284.092	235.629
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>284.092</b>	<b>235.629</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.042.000	7.042.000
Deposita		26.000	15.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>7.068.000</b>	<b>7.057.000</b>
Gæld til banker		860	842
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.609	17.274
Gæld til associerede virksomheder		5.248.855	5.570.388
Anden gæld		25.625	30.775
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		484.443	452.983
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.764.392</b>	<b>6.072.262</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.832.392</b>	<b>13.129.262</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.017.215</b>	<b>14.025.430</b>
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

## Noter

2015

2014

### 1. Finansielle risici

Selskabets kapitalejer har givet udsagn om, at stille nødvendig kapital til rådighed for selskabets gennemførelse af det kommende års drift.

### 2. Skat af årets resultat

Regulering udskudt skat

48.463	92.207
<u>48.463</u>	<u>92.207</u>

### 3. Grunde og bygninger

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>
-------------------	-------------------

Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 10.300.000 kr.

### 4. 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

-38.145	-25.430
---------	---------

Årets afskrivninger

-12.715	-12.715
---------	---------

Af- og nedskrivninger ultimo

<u>-50.860</u>	<u>-38.145</u>
----------------	----------------

Regnskabsmæssig værdi ultimo

<u>12.715</u>	<u>25.430</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

2015

2014

### 6. Overført resultat

Saldo primo	535.539	492.146
Årets tilgang	240.192	43.393
<b>Saldo ultimo</b>	<b>775.731</b>	<b>535.539</b>

### 7. Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat	-235.629	-143.422
Årets regulering	-48.463	-92.207
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-284.092</b>	<b>-235.629</b>

### 8. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7.042.000	0	0
	<b>7.042.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 9. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 10. 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.