

**Marielyst Strandpark Center K/S**  
**CVR-nr. 32562477**  
**Strandvejen 425**  
**6854 Henne**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.03.2017

**Dirigent**

---

Navn: Carsten Holmegaard Hansen

## **Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 31.10.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Marielyst Strandpark Center K/S  
Strandvejen 425  
6854 Henne

CVR-nr.: 32562477

Hjemsted: Varde

Regnskabsår: 01.11.2015 - 31.10.2016

### **Bestyrelse**

Richard Aksel Lund Larsen, formand  
Niels Kristian Hansen  
Carsten Holmegaard Hansen

### **Direktion**

Carsten Holmegaard Hansen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.2015 - 31.10.2016 for Marielyst Strandpark Center K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2015 - 31.10.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Henne Strand, den 31.03.2017

## Direktion

Carsten Holmegaard Hansen

## Bestyrelse

Richard Aksel Lund Larsen  
formand

Niels Kristian Hansen

Carsten Holmegaard Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Marielyst Strandpark Center K/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Marielyst Strandpark Center K/S for regnskabsåret 01.11.2015 - 31.10.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2015 - 31.10.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår, at selskabet forventer underskud i 2016/17, men at ledelsen har vurderet, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt til gennemførelse af det kommende års planlagte drifts- og aktivitetsplaner. Ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Som anført i note 2 er det en væsentlig forudsætning for værdiansættelsen af selskabets grunde og bygninger, at de fremtidige nettoindtægter kan forbedres i forhold til det realiserede i 2015/16.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har indberettet moms for 2. halvår 2015 for sent, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 31.03.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørn Jepsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 11.207 t.kr., hvilket ledelsen anser for utilfredsstillende. Selskabets resultat er negativt påvirket af nedskrivninger af grunde og bygninger med 12.030 t.kr., og positivt påvirket af tilbageførsel af tidligere års nedskrivning af tilgodehavender med 1.384 t.kr.

Selskabets egenkapitalen er pr. 31.10.2016 negativ med 16.262 t.kr., ligesom ledelsen forventer et underskud for regnskabsåret 2016/17.

Ledelsen har vurderet kapitalberedskabet for det kommende års drifts- og aktivitetsplaner, og det vurderes, at den nuværende likviditet og finansiering er tilstrækkelig til gennemførelse af drifts- og aktivitetsplanerne, da tilknyttede selskaber har afgivet tilsagn om at ville yde henstand i forhold til at få afdrag på de eksisterende mellemregninger og lån.

Selskabet har sidste år omlagt regnskabsår med omlægningsperiode fra 01.01.2015 til 31.10.2015. Sammenligningstal i resultatopgørelsen indeholder som følge heraf kun resultatet for en 10-måneders periode og er derfor ikke direkte sammenlignelige.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

En ekstern mægler har vurderet værdien af grunde og bygninger henset til faciliteterne, beliggenheden og ejendomsmarkedet. En væsentlig forudsætning for værdiansættelsen af selskabets grunde og bygninger beror på forventningerne om at de fremtidige nettoindtægter kan forbedres i forhold til det realiserede i 2015/16.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender.



## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 20 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.867.531</b>	<b>267.416</b>
Personaleomkostninger	3	(80.000)	(87.779)
Af- og nedskrivninger		<u>(12.584.909)</u>	<u>(462.182)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(10.797.378)</b>	<b>(282.545)</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>(409.639)</u>	<u>(201.042)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(11.207.017)</u></b>	<b><u>(483.587)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(11.207.017)</u>	<u>(483.587)</u>
		<b><u>(11.207.017)</u></b>	<b><u>(483.587)</u></b>

**Balance pr. 31.10.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Grunde og bygninger		5.100.000	17.656.829
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>195.742</u>	<u>223.822</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>5.295.742</b></u>	<u><b>17.880.651</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>5.295.742</b></u>	 <u><b>17.880.651</b></u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		80.159	45.627
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		236.399	0
Andre tilgodehavender		99.000	137.843
Periodeafgrænsningsposter		<u>13.772</u>	<u>13.772</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>429.330</b></u>	<u><b>197.242</b></u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u><b>77.498</b></u>	 <u><b>129.170</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>506.828</b></u>	 <u><b>326.412</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u><b>5.802.570</b></u></u>	 <u><u><b>18.207.063</b></u></u>

**Balance pr. 31.10.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(16.386.838)</u>	<u>(5.179.821)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(16.261.838)</u></b>	<b><u>(5.054.821)</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.853.758	13.047.858
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>8.787.772</u>	<u>9.447.143</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>21.641.530</u></b>	<b><u>22.495.001</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	195.000	195.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.278	22.894
Gæld til tilknyttede virksomheder		151.000	514.489
Anden gæld		<u>60.600</u>	<u>34.500</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>422.878</u></b>	<b><u>766.883</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>22.064.408</u></b>	<b><u>23.261.884</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>5.802.570</u></b>	<b><u>18.207.063</u></b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(5.179.821)	(5.054.821)
Årets resultat	0	(11.207.017)	(11.207.017)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(16.386.838)</b>	<b>(16.261.838)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabets egenkapitalen er pr. 31.10.2016 negativ med 16.262 t.kr., ligesom ledelsen forventer et underskud for regnskabsåret 2016/17.

Ledelsen har vurderet kapitalberedskabet for det kommende års drifts- og aktivitetsplaner, og det vurderes, at den nuværende likviditet og finansiering er tilstrækkelig til gennemførelse af drifts- og aktivitetsplanerne, da tilknyttede selskaber har afgivet tilsagn om at ville yde henstand i forhold til at få afdrag på de eksisterende mellemregninger og lån.

### 2. Usikkerhed ved indregning og måling

En ekstern mægler har vurderet værdien af grunde og bygninger henset til faciliteterne, beliggenheden og ejendomsmarkedet. En væsentlig forudsætning for værdiansættelsen af selskabets grunde og bygninger beror på forventningerne om at de fremtidige nettoindtægter kan forbedres i forhold til det realiserede i 2015/16.

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn	80.000	85.781
Andre personaleomkostninger	0	1.998
	<u><b>80.000</b></u>	<u><b>87.779</b></u>
		<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
	<u><b>Grunde og bygninger</b></u> <u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	20.836.347	321.609
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>20.836.347</b></u>	<u><b>321.609</b></u>
Af- og nedskrivninger primo	(3.179.518)	(97.787)
Årets nedskrivninger	(12.030.292)	0
Årets afskrivninger	(526.537)	(28.080)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>(15.736.347)</b></u>	<u><b>(125.867)</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>5.100.000</b></u>	<u><b>195.742</b></u>

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	195.000	195.000	12.853.758	9.149.508
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	8.787.772	8.787.772
	<b>195.000</b>	<b>195.000</b>	<b>21.641.530</b>	<b>17.937.280</b>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til tilknyttet virksomhed indregnet under langfristede gældsforpligtelser er deponeret ejerpantebrev nom. 6,9 mio.kr. i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 5,1 mio.kr.