

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Fænøsund Haven A/S  
Lucernemarken 24, Hjallesø  
5260 Odense S

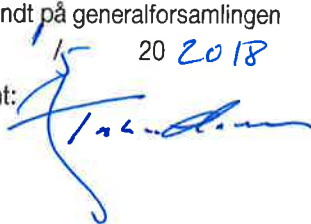
CVR-nr. 35 66 29 60

Årsrapport for  
1. januar - 31. december 2017

Godkendt på generalforsamlingen

15 20 2018

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

	<u>SIDE</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2 - 3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 7
Resultatopgørelsen .....	8
Balance .....	9 - 10
Noter .....	11 - 12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktion og bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Fænøsund Haven A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig således, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 19. april 2018

### DIREKTION



Torben Clausen

### BESTYRELSE



Lisa Bachmann Clausen



Pia Bachmann Offer Madsen



Torben Clausen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Fænøsund Haven A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fænøsund Haven A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til om den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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 det 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 19. april 2018

### RevisionsFirmaet Edelbo

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 48 61 78

Johan Gyoth  
statsaut. revisor  
muel1630

Michael Jensby Jakobsen  
statsaut. revisor  
mne34290

**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABSNAVN:**

Fænøsund Haven A/S  
c/o TC Anlæg A/S  
Lucernemarken 24, Hjallesø  
5260 Odense S

CVR-nr. 35 66 29 60

Hjemstedskommune: Odense

4. regnskabsår.  
Stiftet den 13. februar 2014.

**DIREKTION:**

Torben Clausen

**BESTYRELSE:**

Lisa Bachmann Clausen  
Pia Bachmann Offer Madsen  
Torben Clausen

**REVISOR:**

Revisionsfirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

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

## LEDELSESBERETNING

### **AKTIVITETER:**

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udvikling af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### **USIKKERHEDER OG USÆDVANLIGE FORHOLD:**

Efter ledelsens opfattelse eksisterer der ikke konkrete usikkerheder eller usædvanlige forhold, der påvirker indregningen og målingen i årsrapporten.

### **UDVIKLING I REGNSKABSÅRET:**

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et resultat på 513.526 kr.

Selskabet har i regnskabsåret 2017 solgt den sidste projektopførte ejendom. På de 3 resterende grunde er der i regnskabsåret lavet fundament.

### **DEN FORVENTEDE UDVIKLING:**

Efter status er der solgt 1 grund med projektejendom. De resterende 2 grunde forventes ligeledes solgt som projektejendomme i det kommende regnskabsår

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Fænøsund Haven A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **NETTOOMSÆTNING**

Nettoomsætningen ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### **ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

#### **FINANSIELLE POSTER**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 m.v.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### VAREBEHOLDNINGER

Byggeprojekter og grunde til videresalg for øje måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor netto-realiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

### IGANGVÆRENDE ARBEJDER FOR FREMMED REGNING

Igangværende arbejder for fremmed regning optages efter produktionskriteriet til salgsværdien af de udførte andele af kontrakterne.

### TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender er værdiansat under hensyntagen til individuel vurdering af evt. tabsrisiko.

### GÆLDSFORPLIGTELSER

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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 %.

**RESULTATOPGØRELSE FOR 1/1 - 31/12 2017**

<u>No- ter</u>	<u>2017 Kr.</u>	<u>2016 Kr.</u>
1. Bruttofortjeneste .....	750.337	556.480
2. Personalemkostninger .....	0	-500.000
Andre eksterne omkostninger .....	-28.000	-20.000
<b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER .....</b>	<b>722.337</b>	<b>36.480</b>
Afskrivninger anlægsaktiver.....	0	0
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....</b>	<b>722.337</b>	<b>36.480</b>
3. Finansielle omkostninger .....	-63.969	-165.380
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>658.367</b>	<b>-128.900</b>
4. Skat af årets resultat .....	-144.841	28.358
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>513.526</b>	<b>-100.542</b>
<b>RESULTATDISPONERING:</b>		
Udbytte .....	0	0
Overført til næste år .....	513.526	-100.542
	<u>513.526</u>	<u>-100.542</u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017****AKTIVER**

<b><u>No-</u></b>	<b>31/12 2017</b>	<b>31/12 2016</b>
<b><u>ter</u></b>	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>Varebeholdinger:</b>		
Byggeprojekter og grunde til videresalg.....	1.652.859	7.411.953
<b>Tilgodehavender:</b>		
Igangværende arbejder for fremmed regning .....	4.560.000	9.817.769
Andre tilgodehavender .....	4.018	1.460.605
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag .....	0	136.956
Tilgodehavende tilknyttet virksomhed .....	306.683	209.640
	<u>4.870.701</u>	<u>11.624.970</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<u>1.678.589</u>	<u>87.599</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u>8.202.149</u>	<u>19.124.522</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<u>8.202.149</u>	<u>19.124.522</u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017****PASSIVER**

<b><u>No-</u></b>	<b>31/12 2017</b>	<b>31/12 2016</b>
<b><u>ter</u></b>	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>5. EGENKAPITAL:</b>		
Aktiekapital .....	1.000.000	1.000.000
Overført resultat .....	6.476.241	5.962.715
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	0
	<u>7.476.241</u>	<u>6.962.715</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
6. Udskudt skat .....	0	91.697
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	358.856	6.662.440
Gæld pengeinstitut.....	0	2.003.218
Gæld til tilknyttet virksomhed.....	0	2.920.452
Skyldig selskabsskat .....	236.538	0
Anden gæld .....	130.514	484.000
<b>GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT .....</b>	<u>725.908</u>	<u>12.070.110</u>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<u>8.202.149</u>	<u>19.124.522</u>
7. Sikkerhedsstillelse, garantistillelse og eventualforpligtelse.		

NOTER

	<u>2017</u> Kr.	<u>2016</u> Kr.
<b>1. BRUTTOFORTJENESTE:</b>		
Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning samt vareforbrug i posten bruttofortjeneste.		
<b>2. PERSONALEOMKOSTNINGER:</b>		
Lønninger .....	0	500.000
Øvrige personaleomkostninger .....	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	500.000
Gennemsnitlig antal beskæftigede .....	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
Andre finansielle omkostninger .....	24.056	64.593
Finansielle omkostninger tilknyttet virksomhed .....	<u>39.913</u>	<u>100.787</u>
	63.969	165.380
<b>4. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst .....	236.538	-136.956
Regulering udskudt skat .....	<u>-91.697</u>	<u>108.598</u>
	<u>144.841</u>	<u>-28.358</u>

NOTER

	<u>2017</u> <u>Kr.</u>	
<b>5. EGENKAPITAL:</b>		
	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>
Saldo primo .....	1.000.000	5.962.715
Overført resultat jf. disponering .....	<u>0</u>	<u>513.526</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>6.476.241</u>
	<u>2017</u> <u>Kr.</u>	<u>2016</u> <u>Kr.</u>
<b>6. UDSKUDT SKAT:</b>		
Saldo primo .....	91.697	-16.901
Regulering udskudt skat .....	<u>-91.697</u>	<u>108.598</u>
Saldo ultimo .....	<u>0</u>	<u>91.697</u>

**7. SIKKERHEDSSTILLELSE, GARANTISTILLELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSE:**

Af den samlede likvide beholdning på 1.678.589 kr. indestår 53.492 kr. på deponeringskonti.

Selskabet er sambeskattet med det ultimative moderselskab P L Clausen Holding ApS samt koncernens øvrige sambeskattede selskaber. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter.