



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

PARKGÅRDEN APS
TINGVEJ 35, HORNE, 9850 HIRTSHALS
ÅRSRAPPORT
1. MAJ 2016 - 30. APRIL 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. august 2017

Svend Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Parkgården ApS Tingvej 35, Horne 9850 Hirtshals
	CVR-nr.: 36 68 46 23
	Stiftet: 10. marts 2015
	Hjemsted: Hjørring
	Regnskabsår: 1. maj 2016 - 30. april 2017
Direktion	Svend Sørensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Parkgården 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. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 25. august 2017

Direktion:

Svend Sørensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Parkgården ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Parkgården ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Aarhus, den 25. august 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommen er en boligejendom.

Usædvanlige forhold

Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Praksisændringen medfører ingen ændring af årets resultat før skat. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. maj 2016 er uændret.

Indregning og måling af ejendommen

Boligejendommens dagsværdi er fastsat mellem uafhængige parter i forbindelse med forhandlinger af overdragelse af kapitalandele hvor aktiverne er værdiansat til dagsværdi.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		491.141	783.138
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.918.912	1.207.136
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		0	15.413
DRIFTSRESULTAT		4.410.053	2.005.687
Andre finansielle indtægter	1	6.938	6.632
Andre finansielle omkostninger.....	2	-213.669	-216.127
RESULTAT FØR SKAT.....		4.203.322	1.796.192
Skat af årets resultat.....	3	-932.748	-396.608
ÅRETS RESULTAT		3.270.574	1.399.584
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		3.270.574	1.399.584
I ALT.....		3.270.574	1.399.584

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		23.000.000	15.641.500
Materielle anlægsaktiver.....	4	23.000.000	15.641.500
ANLÆGSAKTIVER.....		23.000.000	15.641.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	7.833
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	40.866
Andre tilgodehavender.....	5	716.695	478.156
Periodeafgrænsningsposter.....		28.308	31.783
Tilgodehavender.....		745.003	558.638
Likvide beholdninger.....		45.110	256.111
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		790.113	814.749
AKTIVER.....		23.790.113	16.456.249
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		4.670.158	1.399.584
EGENKAPITAL.....	6	4.720.158	1.449.584
Hensættelse til udskudt skat.....		1.266.832	334.084
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.266.832	334.084
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.682.039	10.852.940
Deposita og forudbetalt leje.....		476.604	423.183
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	15.158.643	11.276.123
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	119.685	74.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	22.233
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.117.559	3.193.433
Selskabsskat.....		62.524	62.524
Anden gæld.....		344.712	44.268
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.644.480	3.396.458
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		17.803.123	14.672.581
PASSIVER.....		23.790.113	16.456.249
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	1.274	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	5.664	6.632	
	6.938	6.632	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	88.807	152.578	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	124.862	63.549	
	213.669	216.127	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	62.524	
Regulering af udskudt skat.....	932.748	334.084	
	932.748	396.608	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2016.....		14.434.364	
Tilgang.....		3.439.588	
Kostpris 30. april 2017.....		17.873.952	
Opskrivninger 1. maj 2016.....		1.207.136	
Årets opskrivninger.....		3.918.912	
Opskrivninger 30. april 2017.....		5.126.048	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017.....		23.000.000	
<i>Dagsværdi for boligejendom</i>			
Boligejendommen består af en udlejningsejendom i Brabrand (Aarhus), som blev anskaffet i 2015. Boligejendommens dagsværdi er fastsat mellem uafhængige parter i forbindelse med forhandlinger af overdragelse af kapitalandele hvor aktiverne er værdiansat til dagsværdi.			
Dagsværdien er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.			
Andre tilgodehavender			5
Andre tilgodehavender består af indestående i Grundejernes Investeringsfond. Beløbet forventes udbetalt i løbet af regnskabsåret 2017/18. Beløbet frigives kun i forbindelse med visse vedligeholdelser eller forbedringsarbejder på ejendommene.			
Egenkapital			6

NOTER

		2017 kr.	2016 kr.	Note
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. maj 2016.....	50.000	1.399.584	1.449.584	
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.270.574	3.270.574	
Egenkapital 30. april 2017.....	50.000	4.670.158	4.720.158	

Langfristede gældsforpligtelser

	1/5 2016 gæld i alt	30/4 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	7
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.926.940	14.801.724	119.685	14.112.211	
Deposita og forudbetalt leje.....	423.183	476.604	0	476.604	
	11.350.123	15.278.328	119.685	14.588.815	

Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Inor Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til selskabets realkreditinstitut er der pr. 30. april 2017 udstedt pantebreve for i alt 15.297 tkr., med pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 er 23.000 tkr. Gæld til realkreditinstitutter udgør pr. 30. april 2017 14.802 tkr.

Medarbejderforhold

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2015/16: 1)

8

9

10

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Parkgården ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris. Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Praksisændringen medfører ingen ændring af årets resultat før skat. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. maj 2016 er uændret.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år var selskabets første regnskabsår og udgør derfor 13,5 måneder.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Boligejendommens dagsværdi er fastsat mellem uafhængige parter i forbindelse med forhandlinger af overdragelse af kapitalandele hvor aktiverne er værdiansat til dagsværdi.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kursværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.