

FRIHEDEN
INVEST

A/S Sadolinparken
CVR-nr. 27 46 54 12

Årsrapport 2014/15
11. regnskabsår

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2014/15	9
Balance pr. 30.06.2015	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

A/S Sadolinparken

c/o Friheden Invest A/S

CVR-nr.: 27465412

Hjemstedskommune: Rudersdal

Telefon: 45 94 66 10

Telefax: 45 94 66 20

E-mail: FI@Friheden-invest.dk

Bestyrelse

Niels Erik Martinsen, formand

Henning Nielsen

Niels Henrik Roth

Direktion

Per Hillebrandt Jensen

Moderselskab

Friheden Invest A/S

CVR-nr.: 15734949

Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

2/10-2015

Dirigent



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 for A/S Sadolinparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 29. september 2015

Direktion

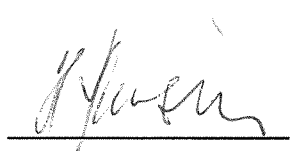


Per Hillebrandt Jensen

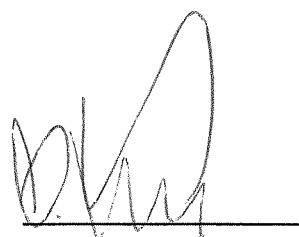
Bestyrelse



Niels Erik Martinsen
formand



Henning Nielsen



Niels Henrik Roth

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i A/S Sadolinparken

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Sadolinparken for regnskabsåret 1. juli 2014 – 30. juni 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. 30. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 – 30. juni 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

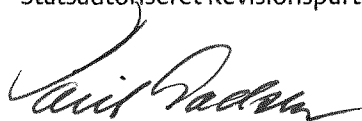
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

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

København, den 29. september 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Poul Madsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

A/S Sadolinparkens hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

A/S Sadolinparken har i regnskabsåret 2014/15 realiseret et overskud efter skat på DKK 2,7 mio., og selskabets egenkapital udgør herefter DKK 16,6 mio. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af en ekstraordinær kompensation på DKK 4.9 mio. i forbindelse med fraflytning af lejer samt en nedskrivning af markedsværdien på ejendommen på DKK 2,0 mio.

Ejendommen er bogført til DKK 62,0 mio., baseret på en vurderingsrapport fra en uvildig erhvervsejendomsrådgiver ifm. årsrapporten 2014/15.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved indregning og måling af investeringsejendomme til dagsværdi er der foretaget et regnskabsmæssigt skøn i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis og ud fra historiske erfaringer. Det foretagne skøn er efter ledelsens opfattelse bedste bud på dagsværdien, som ledelsen anser for forsvarlig, men som må anses forbundet med usikkerhed.

Fremtiden

Ledelsen forventer en tilfredsstillende udvikling i indtjeningen 2015/16.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet hændelser, som forrykker selskabets økonomiske stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Alle beløb i årsrapporten præsenteres i hele tusinder kroner. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til oplysninger, der forekommer efter balancedagen, men inden regnskabet udarbejdes, hvis – og kun hvis – oplysningerne bekræfter eller afkræfter forhold, som er opstået senest på balancedagen.

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

Resultatopgørelse

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter omfatter indtægter i forbindelse med udlejning af erhvervslokaler samt parkeringspladser mv.

Driftsudgifter

Andre driftsudgifter indeholder omkostninger til udvendig bygningsvedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger i forbindelse med ejendommens administration.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortiseringstillæg og -fradrag vedrørende prioritetsgæld mv. samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes som 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab Friheden Invest A/S. Selskabsskatten fordeles i forhold til selskabernes skattepligtige indkomst (fuld fordeling). Moderselskabet fungerer som administrationsselskab, således at moderselskabet forestår afregning af skatterne til de danske skattemyndigheder.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen. Dagsværdireguleringer føres over driften. Idet ejendommen betragtes som investeringsejendom, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til dagsværdi. Og ændringen i værdiansættelsen medtages i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

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

RESULTATOPGØRELSE
for perioden 1. juli 2014 - 30. juni 2015

	Note	1/7-30/6 2015 t.DKK	1/7-30/6 2014 t.DKK
Huslejeindtægter	1	7.470	2.486
Driftsudgifter	2	-172	-3.793
Administrationsomkostninger	3	-449	-418
Værdireguleringer	7	<u>-2.000</u>	<u>2.000</u>
Resultat før finansielle poster		4.849	275
Finansielle indtægter	4	4	169
Finansielle udgifter	5	<u>-1.347</u>	<u>-1.320</u>
Resultat før skat		3.506	-876
Skat af årets resultat	6	<u>-845</u>	<u>269</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>2.661</u></u>	<u><u>-608</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Årets resultat		<u>2.661</u>	<u>-608</u>
Overført til næste år		<u><u>2.661</u></u>	<u><u>-608</u></u>

BALANCE pr. 30. juni 2015

AKTIVER	Note	30/6 2015	30/6 2014
		t.DKK	t.DKK
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	7	<u>62.000</u>	<u>64.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>62.000</u>	<u>64.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>62.000</u>	<u>64.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Selskabsskat, sambeskatningskreds		0	897
Andre tilgodehavender		<u>746</u>	<u>916</u>
Tilgodehavender i alt		<u>746</u>	<u>1.813</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>746</u>	<u>1.813</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>62.746</u></u>	<u><u>65.813</u></u>

BALANCE pr. 30. juni 2015

		30/6 2015	30/6 2014
PASSIVER	Note	t.DKK	t.DKK
Egenkapital			
Selskabskapital		1.500	1.500
Reg finansielle instrumenter		-546	-471
Overført resultat		15.689	13.028
Egenkapital i alt	8	<u>16.644</u>	<u>14.058</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		1.375	1.780
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.375</u>	<u>1.780</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	9	28.479	31.647
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>28.479</u>	<u>31.647</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		3.189	3.124
Kreditorer		206	331
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.100	8.700
Selskabsskat, sambeskatningskreds		1.235	0
Bankgæld		240	388
Anden gæld		4.377	5.786
Periodeafgrænsningsposter		900	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>16.247</u>	<u>18.328</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>44.727</u>	<u>49.975</u>
PASSIVER ALT		<u>62.746</u>	<u>65.813</u>

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

10

NOTER

	1/7-30/6 2015	1/7-30/6 2014
	t.DKK	t.DKK
Note 1. Huslejeindtægter		
Lejeindtægter	7.642	2.486
Tomgang drift	-172	0
Huslejeindtægter ialt	<u>7.470</u>	<u>2.486</u>
Note 2. Driftsudgifter		
Rep og vedligeholdelse udvendig	172	305
Rep og vedligeholdelse indvendig	0	2.990
Ejendomsskatter	0	107
Ejendomsforsikring	0	37
Forbrugsafgifter	0	317
Abonnementer	0	1
Fællesudgifter	0	37
Driftsudgifter ialt	<u>172</u>	<u>3.793</u>
Note 3. Administrationsomkostninger		
Administrationsomkostninger til Friheden Invest A/S	40	16
Administrationsomkostninger til andre	155	138
Revision	21	22
Udlejningsomkostninger	220	0
Advokatomkostninger/konsulent	11	240
Bankomkostninger	1	1
Øvrige administrationsomkostninger	0	0
Administrationsomkostninger ialt	<u>449</u>	<u>418</u>
Der har udover direktøren ikke været ansatte i selskabet i indeværende år.		
Note 4. Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	4	0
Ureal. gev. realkreditlån / obl.	0	169
Finansielle indtægter ialt	<u>4</u>	<u>169</u>

NOTER

	1/7-30/6 2015	1/7-30/6 2014
Note 5. Finansielle udgifter	t.DKK	t.DKK
Renteudgifter, kreditinstitutter	627	639
Finansielle udgifter, tilknyttede virksomheder	697	681
Renteudgifter, bank	0	1
Ureal. tab realkreditlån / obl. mv.	23	0
Finansielle udgifter ialt	1.347	1.320
Note 6. Skat		
Beregnet selskabsskat	1235	-897
Skat af egenkapitalposter	15	153
Regulering af udskudt skat	-405	475
	845	-269
Note 7. Materielle anlægsaktiver	Investerings-	Investerings-
	ejendomme	ejendomme
Anskaffelsessum	t.DKK	t.DKK
Saldo primo	57.618	57.618
Anskaffelsessum ultimo	57.618	57.618
Værdireguleringer		
Saldo primo	6.382	4.382
Årets værdiregulering	-2.000	2.000
Værdireguleringer ultimo	4.382	6.382
Regnskabsmæssig værdi ultimo	62.000	64.000

Den offentlige ejendomsvurdering af ejendommen 2014 andrager t.dkk 53.000.

Dagsværdien på ejendommen er baseret på en vurderingsrapport fra en uvildig erhvervsejendomsrådgiver ifm. årsrapporten 2014/15.

NOTER

Note 8. Egenkapital

	Saldo pr. 1/7 2014 t. DKK	Værdireg. fin. Instr. t.DKK	Skat af værdireg. t.DKK	Overført resultat t. DKK	Saldo pr. 30/6 2015 t. DKK
Selskabskapital	1.500	0	0	0	1.500
Reg. finansielle instrumenter	-471	-90	15	0	-546
Overført resultat	13.028	0	0	2.661	15.689
Egenkapital ialt	<u>14.058</u>	<u>-90</u>	<u>15</u>	<u>2.661</u>	<u>16.644</u>

Selskabskapitalen er fordelt på aktier á DKK 1.000,- eller multipla heraf.

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

Note 9. Langfristet gældforpligtigelser

Af de langfristede gældforpligtigelser pr. 30/6 2015 på DKK 31,7 mio. forfalder DKK 15,6 mio. til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Note 10. Eventualforpligtigelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter er der afgivet sikkerhed i ejendommen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har ikke herudover påtaget sig nogen forpligtigelser.