

---

***K/S Sadolin Parken***  
**Årsrapport for 2013/14**  
(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 27 50 73 44

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 8 /4 2015

Johnny Bihl  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 for K/S Sadolin Parken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013/14.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. april 2015

**Direktion**

Johnny Bihl

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Sadolin Parken

## Påtegning på årsregnskabet

Vi er blevet engageret til at revidere årsregnskabet for K/S Sadolin Parken for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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. På grund af det forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en revisionskonklusion.

## Forbehold

### *Grundlag for manglende konklusion*

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder måles i årsregnskabet til nominel værdi på trods af, at der forventes tab herpå som følge af, at koncernens egenkapital er negativ.

Ledelsen har i note 2 redegjort for, at det ikke har været praktisk muligt for ledelsen at foretage en beløbsmæssig opgørelse af nedskrivningsbehovet på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, idet der i koncernen eksisterer både mellemregninger, pantsætninger og kautationer på tværs af koncernselskaberne.

Som følge af ovenstående har det ikke været muligt for os at opnå overbevisning om værdiansættelsen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, og vi tager derfor forbehold herfor.

## Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en revisionskonklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

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

Aarhus, den 8. april 2015

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Iversen  
statsautoriseret revisor

Kasper Elkjær Nielsen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Sadolin Parken Voldbjergvej 16 A 1 8240 Risskov  CVR-nr.: 27 50 73 44 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Kommanditist</b>	Sadolin Parken 1 ApS
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Sadolin Parken 2003 ApS
<b>Direktion</b>	Johnny Bihl
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet SE Ejendomme, Aarhus ApS, som har hjemsted i Aarhus.

# Beretning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets ejendom er solgt i regnskabsåret, og selskabet er herefter uden aktivitet.

Årets resultat anses af ledelsen som værende acceptabelt.

## Kapitalberedskabet

Selskabet er et datterselskab i SE Ejendomme, Aarhus koncernen. Som følge af koncernens likviditetsmæssige udfordringer er der indgået en aftale med koncernens finansielle kreditorer om at stille et passende likviditetsberedskab til rådighed i regnskabsåret 2014/15.

## Strategi og målsætninger

### Målsætninger og forventninger for det kommende år

SE Ejendomme, Aarhus koncernens ledelse vil i samarbejde med långiverne tage stilling til fremtidsplanerne for de enkelte ejendomme. Der forventes som et led heri en fortsat reduktion af koncernens balance i et kontrolleret tempo.

Desuden vil ledelsen tilstræbe en forenkling af koncernens struktur.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Lejeindtægter og øvrige indtægter		90.050	198.818
Andre eksterne omkostninger		-215.593	-489.054
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>-125.543</b>	<b>-290.236</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	273.993	1.736.009
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>148.450</b>	<b>1.445.773</b>
Finansielle indtægter		239.583	254.588
Finansielle omkostninger	4	-397.311	-662.100
<b>Resultat før skat</b>		<b>-9.278</b>	<b>1.038.261</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-9.278</b>	<b>1.038.261</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-9.278	1.038.261
	<b>-9.278</b>	<b>1.038.261</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendomme		0	26.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>0</b>	<b>26.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>26.200.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.242.253	4.076.930
Andre tilgodehavender		0	197.937
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.242.253</b>	<b>4.274.867</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>12.790</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.255.043</b>	<b>4.274.867</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.255.043</b>	<b>30.474.867</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		8.530.000	8.530.000
Overført resultat		-7.349.413	-7.340.135
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>1.180.587</b>	<b>1.189.865</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	23.202.593
Deposita og forudbetalt leje		0	186.825
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>23.389.418</b>
Kreditinstitutter		1.655.923	4.513.074
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	3.570
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.387.533	1.308.993
Anden gæld		31.000	69.947
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.074.456</b>	<b>5.895.584</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.074.456</b>	<b>29.285.002</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.255.043</b>	<b>30.474.867</b>
Den finansielle situation	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

# Noter til årsrapporten

## 1 Den finansielle situation

SE Ejendomme, Aarhus koncernens drift har ikke genereret tilstrækkelig likviditet til at servicere koncernens finansielle forpligtelser. Koncernen har derfor indgået en aftale med de finansielle kreditorer, som sikrer et passende likviditetsberedskab for regnskabsåret 2014/15.

Der henvises desuden til ledelsens beretning vedrørende forventninger for det kommende år.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder måles til nominel værdi. Som følge af koncernens finansielle situation, hvor koncernens egenkapital er negativ, forventes der tab på disse tilgodehavender.

Det forhold, at der i koncernen eksisterer både mellemregninger, pantsætninger og kautioner på tværs af koncernselskaberne, betyder imidlertid, at det ikke har været praktisk muligt at foretage en beløbsmæssig opgørelse af nedskrivningsbehovet på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, og der hersker derfor væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen.

## 3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Værdireguleringer af investeringsejendomme	15.196.949	1.700.000
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	42.593	36.009
Nettofortjeneste ved salg af ejendom	-14.965.549	0
	<b>273.993</b>	<b>1.736.009</b>

## 4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	78.540	74.094
Andre finansielle omkostninger	318.771	588.006
	<b>397.311</b>	<b>662.100</b>

# Noter til årsrapporten

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje ndomme DKK
Kostpris 1. oktober	41.396.949
Afgang i årets løb	-41.396.949
Kostpris 30. september	0
Værdireguleringer 1. oktober	-15.196.949
Årets værdireguleringer	0
Årets tilbageførsler af værdireguleringer på afhændede aktiver	15.196.949
Værdireguleringer 30. september	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>0</b>

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	8.530.000	-7.340.135	1.189.865
Årets resultat	0	-9.278	-9.278
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>8.530.000</b>	<b>-7.349.413</b>	<b>1.180.587</b>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2014 DKK	2013 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	19.210.784
Mellem 1 og 5 år	0	3.991.809
Langfristet del	0	23.202.593
Inden for 1 år	0	0
	<b>0</b>	<b>23.202.593</b>

## Noter til årsrapporten

### 7 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	DKK	DKK
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	186.825
Langfristet del	0	186.825
Inden for 1 år	0	0
	<u>0</u>	<u>186.825</u>

### 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet har stillet kaution til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i koncernselskaber.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Sadolin Parken for 2013/14 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter og øvrige indtægter

Lejeindtægter og øvrige indtægter består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter mv.

# Regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Ejendomme

Ejendomme måles i tre kategorier, baseret på fastlagte kriterier for hver ejendomstype.

#### Investerings ejendomme (Porteføljeejendomme)

Investerings ejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Investerings ejendomme under ombygning med henblik på fortsat anvendelse som investerings ejendom, klassificeres som investerings ejendomme.

Investerings ejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investerings ejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendommene over resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen af investerings ejendomme sker enten på baggrund af eksterne vurderinger, ved tilbud eller ved anvendelse af en 10-årig Discounted Cash Flow-model (DCF-model). Modellen er anerkendt som god regnskabspraksis i ejendomssektoren. Herudover foretages der løbende analyser af markedsudviklingen og afkastkravene i markedet.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

Discounted Cash Flow-model:

DCF-modellen i koncernen er en 10-årig budgetmodel, hvor de realiserede beløb for den forgangne regnskabsperiode opføres, efterfulgt af 9 budgetår og følgende resultatlinjer indgår i beregningen:

Lejeindtægter	+
Andre indtægter	+
Regulering af deposita	+
<b>Bruttoleje</b>	=
Driftsomkostninger (ejendomsskat, forsikring, renhold m.v.)	-
Administration	-
Løbende vedligeholdelsesomkostninger	-
Øvrige ejendomsbestemte omkostninger	-
<b>Årligt cash flow</b>	

Cash flow ud over år 10 beregnes efter en nettolejemodel med udgangspunkt i år 10 og med gennemsnitsbetragtninger for de enkelte poster og udgør terminalperioderne. Det enkelte års cash flow samt værdien af terminalperioderne tilbagediskonteres med det på ejendommen fastsatte afkastkrav.

# Regnskabspraksis

Bruttoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres over den 10-årige periode for kendte og forventede reguleringer, såsom trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde hvor den opkrævede leje ikke udgør markedislejen, indregnes stigninger til markedislejen, når disse varsles overfor lejereren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne, samt accessoriske ydelser til erhvervslejemål. Endelig medregnes reguleringen i deposita. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Årligt cash flow:

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Cash flowet for den 10-årige periode samt terminalværdien tilbagediskonteres med det for ejendommen valgte afkastkrav inkl. inflation. Den således beregnede dagsværdi analyseres ud fra sammenligninger med koncernens øvrige ejendomme og markedet generelt.

I forbindelse med anvendelsen af DCF-modellen er der en række forhold, der har betydning for værdiansættelsen, og som vi her gør særligt opmærksom på:

Ændringer i satsen for pristalsregulering af såvel indtægter og omkostninger vil have indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Det er derfor af betydning, at der som udgangspunkt tages realistiske forudsætninger for disse.

Indtægterne reguleres jf. de indgåede lejekontrakter, og hvor der angives en pristalsregulering heri, følger pristalsudviklingen ovenstående princip. Hvor der er angivet andre reguleringsmetoder, er disse anvendt, herunder minimums- og maksimumsreguleringer af lejen.

Pristalsreguleringen af omkostningerne følger ovenstående princip.

En investeringsejendom kan reklassificeres til projektejendomme såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når ejendommen i væsentligt omfang undergår ombygning eller renovering med henblik på salg til tredjemand. Overførsel fra investeringsejendom til projektejendom sker til dagsværdi på overførselsdagen. Dagsværdien udgør herefter kostprisen for projektejendommen.

# Regnskabspraksis

Investeringsjendomme, der udbydes til salg og som ikke ombygges eller renoveres, overføres ikke til handelsejendomme.

## Handelsejendomme

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække. Handelsejendomme omfatter ikke ejendomme under ombygning, idet disse klassificeres som projektejendomme.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med eventuelle omkostninger som forbedrer ejendommens værdi, herunder afholdte omkostninger, der medfører en forøgelse af ejendommens værdi, når denne kan opgøres pålideligt.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver, idet salget forventes at strække sig over en årrække. Handelsejendomme nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

En handelsejendom kan reklassificeres til investeringsjendomme eller projektejendomme såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i væsentligt omfang undergår opførelse, ombygning og/eller renovering. Overførsel fra handelsejendom til investeringsjendom sker til dagsværdi på overførselsdagen. Overførsel fra handelsejendom til projektejendom sker til kostprisen eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere.

## Projektejendomme

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand. Efter projektejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller investeringsjendomme.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering. Desuden omfatter kostprisen renter af kapital, der er lånt til finansieringen af projektejendommen.

## **Regnskabspraksis**

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under opførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på projektejendomme, idet færdiggjorte projektejendomme reklassificeres til enten handels- eller investeringsejendomme.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.