

---

# ***K/S Sadolin Parken***

Voldbjergvej 16 A 1, 8240 Risskov

## **Årsrapport for 2014/15** (regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 27 50 73 44

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 15/3 2016

Johnny Bihl  
Dirigent



**pwc**

# 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 årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 11

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014/15.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. marts 2016

**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 2014 - 30. september 2015, 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 kautioner 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 15. marts 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Greve Jensen  
statsautoriseret revisor

Kasper Elkjær Nielsen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Selskabet</b>    | K/S Sadolin Parken<br>Voldbjergvej 16 A 1<br>8240 Risskov<br><br>CVR-nr.: 27 50 73 44<br>Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september<br>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<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Nobelparken<br>Jens Chr. Skous Vej 1<br>8000 Aarhus C                                       |

# Beretning

## Hovedaktivitet

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

## Udvikling i året

Selskabet har ikke haft aktivitet i regnskabsåret.

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 indtil udløbet af regnskabsåret 2015/16.

Efter udløbet af regnskabsåret 2015/16 er selskabets fortsatte drift betinget af, at aftalen forlænges, eller at der på anden vis bliver indgået en aftale, der fortsat sikrer den nødvendige likviditet. Det er ledelsens forventning, at dette vil ske.

## 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 | 2014/15<br>DKK | 2013/14<br>DKK  |
|--|------|----------------|-----------------|
| <b>Lejeindtægter og øvrige indtægter</b>   |      | <b>0</b>       | <b>90.050</b>   |
| Andre eksterne omkostninger  |      | -21.100        | -215.593        |
| <b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>  |      | <b>-21.100</b> | <b>-125.543</b> |
| Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser |      | 0              | 273.993         |
| <b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>  |      | <b>-21.100</b> | <b>148.450</b>  |
| Finansielle indtægter  |      | 254.160        | 239.583         |
| Finansielle omkostninger   | 3    | -83.253        | -397.311        |
| <b>Resultat før skat</b>   |      | <b>149.807</b> | <b>-9.278</b>   |
| Skat af årets resultat   |      | 0              | 0               |
| <b>Årets resultat</b>  |      | <b>149.807</b> | <b>-9.278</b>   |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                |               |
|-------------------|--|----------------|---------------|
| Overført resultat |  | 149.807        | -9.278        |
|                   |  | <b>149.807</b> | <b>-9.278</b> |

## Balance 30. september

### Aktiver

|  | <u>Note</u> | <u>2015</u><br>DKK      | <u>2014</u><br>DKK      |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 4.471.413               | 4.242.253               |
| Andre tilgodehavender                        |             | 5.000                   | 0                       |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b><u>4.476.413</u></b> | <b><u>4.242.253</u></b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b><u>11.620</u></b>    | <b><u>12.790</u></b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <b><u>4.488.033</u></b> | <b><u>4.255.043</u></b> |
| <b>Aktiver</b>                               |             | <b><u>4.488.033</u></b> | <b><u>4.255.043</u></b> |

# Balance 30. september

## Passiver

|   | Note | 2015<br>DKK      | 2014<br>DKK      |
|---|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital                                   |      | 8.530.000        | 8.530.000        |
| Overført resultat                                 |      | -7.199.606       | -7.349.413       |
| <b>Egenkapital</b>                                | 4    | <b>1.330.394</b> | <b>1.180.587</b> |
| Kreditinstitutter                                 |      | 1.655.854        | 1.655.923        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 1.470.785        | 1.387.533        |
| Anden gæld  |      | 31.000           | 31.000           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>3.157.639</b> | <b>3.074.456</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>3.157.639</b> | <b>3.074.456</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>4.488.033</b> | <b>4.255.043</b> |
| Going concern                                     | 1    |                  |                  |
| Usikkerhed ved indregning og måling               | 2    |                  |                  |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 5    |                  |                  |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

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 indtil udløbet af regnskabsåret 2015/16.

Efter udløbet af regnskabsåret 2015/16 er selskabets fortsatte drift betinget af, at aftalen forlænges, eller at der på anden vis bliver indgået en aftale, der fortsat sikrer den nødvendige likviditet.

Selv om ledelsen anser dette for realistisk, indikerer ovenstående forhold dog også, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften efter udløbet af regnskabsåret 2015/16.

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 Finansielle omkostninger

|  | <u>2014/15</u><br>DKK | <u>2013/14</u><br>DKK |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 83.253                | 78.540                |
| Andre finansielle omkostninger             | 0                     | 318.771               |
|  | <u>83.253</u>         | <u>397.311</u>        |

## 4 Egenkapital

|                                  | <u>Selskabskapital</u><br>DKK | <u>Overført<br/>resultat</u><br>DKK | <u>I alt</u><br>DKK |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Egenkapital 1. oktober           | 8.530.000                     | -7.349.413                          | 1.180.587           |
| Årets resultat                   | 0                             | 149.807                             | 149.807             |
| <b>Egenkapital 30. september</b> | <u>8.530.000</u>              | <u>-7.199.606</u>                   | <u>1.330.394</u>    |

# Noter til årsregnskabet

## 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabets kreditinstitut har valgt ikke at tilskrive renter løbende, idet kreditinstituttet ikke forventer, at selskabet bliver i stand til at betale renterne. Såfremt der bliver dækning til ikke tilskrevne renter, er selskabet forpligtet til at betale disse. Selskabets ledelse er enig i kreditinstituttets vurdering, og eftersom en eventuel renteforpligtelse ikke kan opgøres pålideligt, er renterne ikke indregnet i årsrapporten.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Sadolin Parken for 2014/15 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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter mv.

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, 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.

# Regnskabspraksis

## 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 nominel værdi.