

Ejendomsaktieselskabet Sønderparken

Garnisonsvej 2, 4700 Næstved
CVR-nr. 28 89 74 99

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.11.15

Svend-Aage Dreist Hansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

Ejendomsaktieselskabet Sønderparken
c/o Dreist Advokater A/S
Garnisonsvej 2
4700 Næstved
Hjemsted: Næstved
CVR-nr.: 28 89 74 99

Bestyrelse

Svend Aage Dreist Hansen, formand
Thomas Mogensen
Henrik Dons Blædel

Direktion

Jens Erik Kjær Gravengaard

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15 for Ejendomsaktieselskabet Sønderparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 27. november 2015

Direktionen

Jens Erik Kjær Gravengaard

Bestyrelsen

Svend Aage Dreist Hansen
Formand

Thomas Mogensen

Henrik Dons Blædel

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Sønderparken

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Sønderparken for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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. 30.06.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vor konklusion henvises til note 1 for omtale af forudsætningerne for selskabets fortsatte drift. Vi er enige i ledelsen i grundlaget for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning for fortsat drift.

Uden det har påvirket vor konklusion henvises til note 1 for omtale om usikkerhed om indregning af måling ved indregning af selskabets ejendomsportefølje.

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.

Næstved, den 27. november 2015

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørgen Stegmann
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består af udvikling, udlejning og salg af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er indregnet til dagsværdi, med forudsætning om at ejerskabet af ejendommene kan opretholdes frem til et passende tidspunkt for et eventuelt salg og under normale markedsmæssige forhold. Selskabets ejendomsportefølje er under kontrolleret afvikling og det forventes at ejendommene desuagtet sælges til de indregnede værdier. Et forceret eller tvangssalg af ejendommene vil medføre lavere værdier for ejendommene.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.14 - 30.06.15 udviser et resultat på DKK -16.327.473 mod t.DKK -7.003 for tiden 01.07.13 - 30.06.14. Balancen viser en egenkapital på DKK -29.611.123.

Årets resultat er påvirket negativt af nedskrivning af værdier på ejendomsporteføljen med DKK 7,6 mio.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Selskabets forventede udvikling / going concern

Selskabets bankengagement er fortsat opsagt og selskabets drift og likviditet kontrolleres af selskabets bankforbindelse. Det er ledelsens hensigt i samarbejde med selskabets bankforbindelse, at der foretages og gennemføres en kontrolleret afvikling af selskabets ejendomsportefølje og afsluttende med en akkord med selskabets bankforbindelse og hovedkreditorer for at undgå en konkurs af selskabet. På grundlag af den nuværende situation forventes kreditfaciliteterne opretholdt og en konkurs undgået, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Note	2014/15 DKK	2013/14 t.DKK
Bruttofortjeneste	2.110.167	2.954
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	178
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-16.035.800	-7.605
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-108.947	30
Resultat af primær drift	-14.034.580	-4.443
2 Andre finansielle indtægter	238.619	37
Andre finansielle omkostninger	-2.531.512	-2.597
Finansielle poster i alt	-2.292.893	-2.560
Resultat før skat	-16.327.473	-7.003
3 Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-16.327.473	-7.003
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-16.327.473	-7.003
I alt	-16.327.473	-7.003

AKTIVER		30.06.15	30.06.14
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	48.350.000	64.386
4	Materielle anlægsaktiver i alt	48.350.000	64.386
	Anlægsaktiver i alt	48.350.000	64.386
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	45.785	7
	Andre tilgodehavender	167.628	514
	Periodeafgrænsningsposter	20.031	0
	Tilgodehavender i alt	233.444	521
	Likvide beholdninger	151.058	1.435
	Omsætningsaktiver i alt	384.502	1.956
	Aktiver i alt	48.734.502	66.342

PASSIVER		30.06.15	30.06.14
		DKK	t.DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500
	Overført resultat	-30.111.123	-13.784
5	Egenkapital i alt	-29.611.123	-13.284
	Gæld til realkreditinstitutter	43.461.019	43.733
	Kreditinstitutter i øvrigt	28.785.000	29.285
	Deposita	814.546	801
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	73.060.565	73.819
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	99.200	75
	Gæld til kreditinstitutter	4.390.278	4.857
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	112.104	80
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.929	90
	Anden gæld	620.549	670
	Periodeafgrænsningsposter	0	35
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.285.060	5.807
	Gældsforpligtelser i alt	78.345.625	79.626
	Passiver i alt	48.734.502	66.342

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Heri indregnes ejendomsomkostninger, administration, samt tab på lejere.

Afskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Usikkerhed om going concern

Selskabets bankengagement er fortsat opsagt og selskabets drift og likviditet kontrolleres af selskabets bankforbindelse. Det er ledelsens hensigt i samarbejde med selskabets bankforbindelse, at der foretages og gennemføres en kontrolleret afvikling af selskabets ejendomsportefølje og afsluttende med en akkord med selskabets bankforbindelse og hovedkreditorer for at undgå en konkurs af selskabet. På grundlag af den nuværende situation forventes kreditfaciliteterne opretholdt og en konkurs undgås, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets ejendomme er indregnet til dagsværdi, med forudsætning om at ejerskabet af ejendommene kan opretholdes frem til et passende tidspunkt for et eventuelt salg og under normale markedsmæssige forhold. Selskabets ejendomsportefølje er under kontrolleret afvikling og det forventes at ejendommene desuagtet sælges til de indregnede værdier. Et forceret eller tvangssalg af ejendommene vil medføre lavere værdier for ejendommene.

	2014/15 DKK	2013/14 t.DKK
--	----------------	------------------

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	26
Øvrige finansielle indtægter	4.161	11
Valutakursreguleringer	234.458	0
I alt	238.619	37

3. Skatter

Årets udskudte skat	0	0
I alt	0	0

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.06.14	66.937.609
Kostpris pr. 30.06.15	66.937.609
Opskrivninger pr. 30.06.14	-2.551.809
Opskrivninger i året	-16.035.800
Opskrivninger pr. 30.06.15	-18.587.609
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.15	48.350.000

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.13 - 30.06.14</i>		
Saldo pr. 01.07.13	500.000	-6.780.221
Forslag til resultatdisponering	0	-7.003.429
Saldo pr. 30.06.14	500.000	-13.783.650

Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15

Saldo pr. 01.07.14	500.000	-13.783.650
Forslag til resultatdisponering	0	-16.327.473
Saldo pr. 30.06.15	500.000	-30.111.123

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser	500	1.000

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 30.06.15 DKK	Gæld i alt 30.06.14 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	99.200	0	43.560.219	43.808
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	28.785.000	29.285
Deposita	0	0	814.546	801
I alt	99.200	0	73.159.765	73.894

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har visse løbende retssager. Det er ledelsens opfattelse, at disse retssager ikke vil have væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 43.808 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 48.350.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 31.750, der giver pant i grunde og bygninger.

Selskabets likvide midler på i alt t.DKK 151 er stillet til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankmellemværender i søsterselskab.