



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SØNDERÅPARKEN A/S**  
**LANGGADE 75, 7321 GADBJERG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. december 2016

---

Teddy Have Thomsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Sønderåparken A/S Langgade 75 7321 Gadbjerg
	CVR-nr.: 21 72 68 42 Stiftet: 18. marts 1999 Hjemsted: Gadbjerg Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
<b>Bestyrelse</b>	Henny Have Thomsen Iben Have Thomsen Lene Have Thomsen Teddy Have Thomsen
<b>Direktion</b>	Teddy Have Thomsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Sønderåparken A/S.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gadbjerg, den 9. december 2016

Direktion

---

Teddy Have Thomsen

Bestyrelse

---

Henny Have Thomsen

---

Iben Have Thomsen

---

Lene Have Thomsen

---

Teddy Have Thomsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Sønderåparken A/S*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderåparken A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

Vejle, den 9. december 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Lau  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er, at erhverve, eje og udleje fast ejendom og herunder udføre byggeprojekter. Selskabet har på nuværende tidspunkt fem ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen betragter årets resultat for regnskabsåret 2015/16 som utilfredsstillende.

Selskabets bestyrelse foretager løbende en aktiv risikostyring og har indgået en fastforrentet renteswap for at imødegå risikoen mod stigende renter. Markedsrenten er under niveauet for fixrenten, og forpligtelsen har en betydelig negativ værdi på statustidspunktet. Forpligtelsen er tidligere oplyst under eventualforpligtelser, men der er i regnskabsåret blevet ændret anvendt regnskabspraksis, som betyder at forpligtelsen nu er indregnet under anden gæld. Indregningen betyder en reduktion af egenkapitalen pr. 30. juni 2016 med tkr. 6.743. Resultat og balancesum er uændret som følge af praksisændringen.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sønderåparken A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er fra regnskabsåret 2015/16 ændret således at selskabet nu indregner renteswappen.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen gør at årets resultat er uændret. Balancesummen er ligeledes uændret, mens egenkapitalen pr. 30. juni 2016 er reduceret med 6.743 tkr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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 vedrørende selskabets aktiviteter.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme, el og vand indgår ikke i huslejeindtægter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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 afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger 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.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 acontoskatte.

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**

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

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>6.099.416</b>	<b>5.799.014</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		1.885.040	331.750
Værdiregulering af gæld i investeringsejendomme.....		-1.143.576	600.062
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>6.840.880</b>	<b>6.730.826</b>
Finansielle indtægter.....		72.885	43.646
Finansielle omkostninger.....		-2.334.865	-3.556.403
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>4.578.900</b>	<b>3.218.069</b>
Skat af årets resultat.....	1	-1.007.871	-716.477
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>3.571.029</b>	<b>2.501.592</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Forslag til udloddet udbytte.....		322.019	0
Overført resultat.....		3.249.010	2.501.592
<b>I ALT.....</b>		<b>3.571.029</b>	<b>2.501.592</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		121.164.000	119.256.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>121.164.000</b>	<b>119.256.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>121.164.000</b>	<b>119.256.000</b>
Tilgodehavender lejere.....		112.095	84.247
Andre tilgodehavender.....		2.138.005	1.255.593
Periodeafgrænsningsposter.....		722.246	774.375
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.972.346</b>	<b>2.114.215</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>687.144</b>	<b>253.274</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.659.490</b>	<b>2.367.489</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>124.823.490</b>	<b>121.623.489</b>

**BALANCE 30. JUNI**

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført overskud.....		29.624.403	26.825.352
Udbytte.....		322.019	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>30.946.422</b>	<b>27.825.352</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		8.449.072	8.217.002
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>8.449.072</b>	<b>8.217.002</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		67.227.156	67.312.137
Gæld til pengeinstitutter.....		4.488.040	6.126.437
Deposita.....		1.649.114	1.638.301
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>73.364.310</b>	<b>75.076.875</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	2.933.401	2.848.689
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		259.819	38.166
Selskabsskat.....		862.223	213.333
Anden gæld.....		6.759.999	6.183.425
Periodeafgrænsningsposter.....		1.248.244	1.220.647
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>12.063.686</b>	<b>10.504.260</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>85.427.996</b>	<b>85.581.135</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>124.823.490</b>	<b>121.623.489</b>
 Eventualposter mv.	 5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	775.801	-70.483	1
Regulering af udskudt skat.....	232.070	786.960	
	<b>1.007.871</b>	<b>716.477</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. juli 2015.....		86.903.894	
Tilgang.....		22.960	
<b>Kostpris 30. juni 2016.....</b>		<b>86.926.854</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2015.....		32.352.106	
Årets værdireguleringer.....		1.885.040	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2016.....</b>		<b>34.237.146</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....</b>		<b>121.164.000</b>	
 <b>Egenkapital</b>			
	Virksomheds- kapital	Overført overskud	Udbytte
			I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	1.000.000	32.991.516	0
Ændring af egenkapital som følge af praksisændring.....		-6.166.164	-6.166.164
<b>Korrigeret egenkapital 1. juli 2015.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>26.825.352</b>	<b>0</b>
Andre reguleringer.....		-449.959	-449.959
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.249.010	322.019
<b>Egenkapital 30. juni 2016.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>29.624.403</b>	<b>322.019</b>
Virksomhedskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
		2016 kr.	2015 kr.
<b>Virksomhedskapital</b>			
Virksomhedskapitalen er fordelt således:			
A-aktier, 10.000 stk. a nom. 100 kr.....		1.000.000	1.000.000
		<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter....	68.587.355	68.497.268	1.270.112	58.585.452	
Gæld til pengeinstitutter.....	7.699.908	6.151.329	1.663.289	0	
Deposita.....	1.638.301	1.649.114	0	1.649.114	
	<b>77.925.564</b>	<b>76.297.711</b>	<b>2.933.401</b>	<b>60.234.566</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>5</b>
Ingen					
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Haveinvest ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Haveinvest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 68.497 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 121.164 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 20.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 6.151 tkr.					
 <b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>					 <b>7</b>
Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.					