

A/S Sadolinparken  
CVR-nr. 27 46 54 12  
C/o Friheden Invest A/S  
Høsterkøbvej 65  
2970 Hørsholm

Årsrapport 2015/16  
(1. juli 2015 – 30. juni 2016)  
12. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/11-2016

Dirigent

  
\_\_\_\_\_

---

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2015/16	10
Balance pr. 30.06.2016	11
Noter	13

**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

### Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 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.

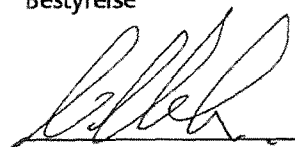
Hørsholm, den 23/11-2016

### Direktion



Per Hillebrandt Jensen

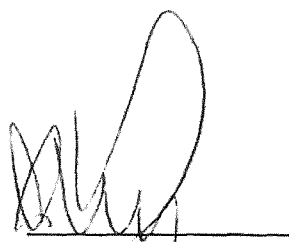
### Bestyrelse



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 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 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 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 22/11 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Cvr. nr. 33 77 12 31



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 2015/16 realiseret et underskud efter skat på DKK 1,6 mio., og selskabets egenkapital udgør herefter DKK 15,1 mio. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af en nedskrivning af markedsværdien på ejendommen på DKK 2,0 mio.

Ejendommen er bogført til DKK 60,0 mio., baseret på en vurderingsrapport fra en uvildig erhvervsejendomsrådgiver ifm. årsrapporten 2015/16.

### 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 2016/17.

### 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 administrationselskab, således at moderselskabet forestår afregning af skatterne til de danske skattemyndigheder.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene 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 nominal værdi.

## RESULTATOPGØRELSE

	Note	1/7 2015 -30/6 2016 t.DKK	1/7 2014-30/6 2015 t.DKK
Huslejeindtægter	1	1.637	7.470
Driftsudgifter	2	-182	-172
Administrationsomkostninger	3	-386	-449
Værdireguleringer	7	<u>-2.000</u>	<u>-2.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		-930	4.849
Finansielle indtægter	4	87	4
Finansielle udgifter	5	<u>-1.263</u>	<u>-1.347</u>
<b>Resultat før skat</b>		-2.107	3.506
Skat af årets resultat	6	<u>474</u>	<u>-845</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><u>-1.633</u></u>	<u><u>2.661</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Årets resultat		<u>-1.633</u>	<u>2.661</u>
Overført til næste år		<u><u>-1.633</u></u>	<u><u>2.661</u></u>

## BALANCE

AKTIVER	Note	30/6 2016 t.DKK	30/6 2015 t.DKK
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	7	60.000	62.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>60.000</u>	<u>62.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>60.000</u>	<u>62.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Selskabsskat, sambeskatningskreds		21	0
Andre tilgodehavender		807	746
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>828</u>	<u>746</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>828</u>	<u>746</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>60.828</u></u>	<u><u>62.746</u></u>

## BALANCE

		30/6 2016	30/6 2015
PASSIVER	Note	t.DKK	t.DKK
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		1.500	1.500
Reg finansielle instrumenter		-423	-546
Overført resultat		14.057	15.689
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8</b>	<b>15.134</b>	<b>16.644</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		970	1.375
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>970</b>	<b>1.375</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	9	25.211	28.479
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.000	6.100
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>35.211</b>	<b>34.579</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		3.201	3.189
Kreditorer		209	206
Selskabsskat, sambeskatningskreds		0	1.235
Bankgæld		443	240
Anden gæld		4.759	4.377
Periodeafgrænsningsposter		900	900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.513</b>	<b>10.147</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>44.724</b>	<b>44.727</b>
<b>PASSIVER ALT</b>		<b>60.828</b>	<b>62.746</b>

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

10

## NOTER

	1/7 2015 -30/6 2016	1/7 2014-30/6 2015
	t.DKK	t.DKK
<b>Note 1. Huslejeindtægter</b>		
Lejeindtægter	2.373	7.642
Tomgang drift	-735	-172
<b>Huslejeindtægter ialt</b>	<u>1.637</u>	<u>7.470</u>
<b>Note 2. Driftsudgifter</b>		
Rep og vedligeholdelse udvendig	182	172
Rep og vedligeholdelse indvendig	0	0
Ejendomsskatter	0	0
Ejendomsforsikring	0	0
Forbrugsafgifter	0	0
Abonnementer	0	0
Fællesudgifter	0	0
<b>Driftsudgifter ialt</b>	<u>182</u>	<u>172</u>
<b>Note 3. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationsomkostninger til Friheden Invest A/S	13	40
Administrationsomkostninger til andre	182	155
Revision	39	21
Udlejningsomkostninger	160	220
Advokatombkostninger/konsulent	-9	11
Bankombkostninger	1	1
Øvrige administrationsombkostninger	0	0
<b>Administrationsombkostninger ialt</b>	<u>386</u>	<u>449</u>
Der har udover direktøren ikke været ansatte i selskabet i indeværende år.		
<b>Note 4. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, bank	0	4
Ureal. gev. realkreditlån / obl.	87	0
<b>Finansielle indtægter ialt</b>	<u>87</u>	<u>4</u>

## NOTER

	1/7 2015 -30/6 2016	1/7 2014-30/6 2015
<b>Note 5. Finansielle udgifter</b>	<b>t.DKK</b>	<b>t.DKK</b>
Renteudgifter, kreditinstitutter	935	627
Finansielle udgifter, tilknyttede virksomheder	328	697
Renteudgifter, bank	0	0
Ureal. tab realkreditlån / obl. mv.	0	23
<b>Finansielle udgifter ialt</b>	<b>1.263</b>	<b>1.347</b>
<b>Note 6. Skat</b>		
Beregnet selskabsskat	-21	1.235
Skat af egenkapitalposter	-48	15
Regulering af udskudt skat	-405	-405
	<b>-474</b>	<b>845</b>
<b>Note 7. Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Investerings-</b>	<b>Investerings-</b>
	<b>ejendomme</b>	<b>ejendomme</b>
<b>Anskaffelsessum</b>	<b>t.DKK</b>	<b>t.DKK</b>
Saldo primo	57.618	57.618
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>57.618</b>	<b>57.618</b>
<b>Værdireguleringer</b>		
Saldo primo	4.382	6.382
Årets værdiregulering	-2.000	-2.000
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>2.382</b>	<b>4.382</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>60.000</b>	<b>62.000</b>

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 2015/16.

## NOTER

### Note 8. Egenkapital

	Saldo pr. 1/7 2015 t. DKK	Værdireg. fin. Instr. t.DKK	Skat af værdireg. t.DKK	Overført resultat t. DKK	Saldo pr. 30/6 2016 t. DKK
Selskabskapital	1.500	0	0	0	1.500
Reg. finansielle instrumenter	-546	171	-48	0	-423
Overført resultat	<u>15.689</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.633</u>	<u>14.057</u>
<b>Egenkapital ialt</b>	<u><u>16.644</u></u>	<u><u>171</u></u>	<u><u>-48</u></u>	<u><u>-1.633</u></u>	<u><u>15.134</u></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 2016 på DKK 25,2 mio. forfalder DKK 12,4 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.