

A/S Sadolinparken

C/O Friheden Invest A/S, Høsterkøbvej 65, 2970 Hørsholm

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1. juli 2017 – 30. juni 2018)

CVR-nr.: 27 46 54 12

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 8. / 11 / 2018

Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 1. juli 2017 - 30. juni 2018	7
Balance pr. 30.06.2018	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

**Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 2. oktober 2018

**Direktion**



Per Hillebrandt Jensen

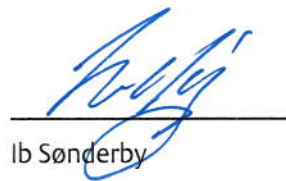
**Bestyrelse**



Niels Erik Martinsen  
formand



Niels Henrik Roth



Ib Sønderby

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i A/S Sadolinparken

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Sadolinparken for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed

forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 2. oktober 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Cvr. nr. 33 77 12 31



Poul Madsen

**statsautoriseret revisor**

MNE10745

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet**

A/S Sadolinparken  
C/O Friheden Invest A/S  
Høsterkøbvej 65  
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 27 46 54 12

Regnskabsperiode: 1. juli – 30. juni

Stiftet: 21. november 2003

Regnskabsår: 15. regnskabsår

Hjemstedskommune: Rudersdal

**Bestyrelse**

Niels Erik Martinsen, formand  
Niels Henrik Roth  
Ib Sønderby

**Direktion**

Per Hillebrandt Jensen

**Moderselskab**

Friheden Invest A/S  
CVR-nr.: 15734949

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for A/S Sadolinparken for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabsprincip som sidste år.

## **Hovedaktivitet**

A/S Sadolinparkens hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

## **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på DKK 144 t. Selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på DKK 22,3 mio.

Selskabets ejendom er solgt med overtagelse pr. 1. september 2017.

## **Begivenheder efter balancedagen**

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



Resultatopgørelse 1. juli 2017 – 30. juni 2018

	Note	2017/18 t. DKK	2016/17 t. DKK
<b>Nettoomsætning</b>		422	1.786
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-343	-1.020
Andre eksterne omkostninger		-160	-534
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>-81</b>	<b>232</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	-85	9.942
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>-166</b>	<b>10.174</b>
Finansielle indtægter	2	380	0
Finansielle omkostninger	3	-423	-1.326
<b>Resultat før skat</b>		<b>-210</b>	<b>8.849</b>
Skat af årets resultat	4	66	-1.947
<b>Årets resultat</b>		<b>-144</b>	<b>6.902</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Forslag til udbytte		0	0
Overført resultat		-144	6.902
		<b>-144</b>	<b>6.902</b>

**Balance 30. juni 2018**

<b>Aktiver</b>	Note	30/6 2018 t. DKK	30/6 2017 t. DKK
Investeringsjendomme		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
Varebeholdning		<u>0</u>	<u>70.112</u>
Selskabsskat, sambeskatningskreds		0	252
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder		27.000	
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>1.894</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>27.000</u>	<u>2.147</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>625</u>	<u>1.376</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>27.625</u>	<u>73.635</u>
<b>Aktiver</b>		<u>27.625</u>	<u>73.635</u>

Balance 30. juni 2018

<b>Passiver</b>	Note	30/6 2018 t. DKK	30/6 2017 t. DKK
Selskabskapital		1.500	1.500
Reg. finansielle instrumenter		0	-138
Overført resultat		20.815	20.959
<b>Egenkapital</b>	5	<u>22.315</u>	<u>22.320</u>
Hensættelse til udskudt skat		0	3.230
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		<u>0</u>	<u>3.230</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	25.409
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	15.000
Kreditorer		0	1.447
Selskabsskat, sambeskatningskreds		3.204	0
Anden gæld		2.107	6.229
<b>Kortfriste gældsforpligtigelser</b>		<u>5.310</u>	<u>48.084</u>
<b>Gældsforpligtigelser</b>		<u>5.310</u>	<u>48.084</u>
<b>Passiver</b>		<u>27.625</u>	<u>73.635</u>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtigelser	6		

### Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reg. finansielle instrumenter	Overført resultat	I alt
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK
Egenkapital pr. 1. juli 2017	1.500	-138	20.959	22.320
Reg. finansielle instrumenter		138		138
Årets resultat			-144	-144
<b>Egenkapital pr. 30. juni 2018</b>	<b>1.500</b>	<b>0</b>	<b>20.815</b>	<b>22.315</b>

Noter til årsregnskabet

	2017/18	2016/17
	t. DKK	t. DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer investeringsejendomme	0	10.113
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser m.v.	-85	-170
	<u>-85</u>	<u>9.942</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	380	0
	<u>380</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, kreditinstitutter	215	579
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	161	746
Renteomkostninger, bank	47	0
	<u>423</u>	<u>1.326</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	3.204	-233
Skat af egenkapitalpostering	-39	-80
Årets udskudte skat	-3.230	2.260
	<u>-66</u>	<u>1.947</u>

**5. Egenkapital**

Selskabskapitalen består af 1.500 aktier á nominelt DKK 1.000,-. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

**6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser**

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst

### Noter til årsregnskabet

#### 7 Anvendt regnskabspraksis

##### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for A/S Sadolinparken for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i tDKK.

##### 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 frågå 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:

##### Resultatopgørelse

##### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

##### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger

## Noter til årsregnskabet

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og rådgivning, vedligeholdelse af lokaler mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 moderselskabet og dets 100 % ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

#### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balancorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

## Noter til årsregnskabet

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Finansielle forpligtelser

Lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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