

Ejendomsaktieselskabet Sønderparken

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 16.12.16

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 - 15
Noter	16 - 20

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
Jens Erik Kjær Gravengaard
Henrik Dons Blædel

Direktion

Jens Erik Kjær Gravengaard

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 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 16. december 2016

Direktionen

Jens Erik Kjær Gravengaard

Bestyrelsen

Svend Aage Dreist Hansen Jens Erik Kjær Gravengaard Henrik Dons Blædel
Formand

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Sønderparken

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Sønderparken for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, 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. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 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 med 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 ejendomsportefølge.

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 16. december 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

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 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK -993.634 mod t.DKK -16.327 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK -30.604.757.

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 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.

Note		2015/16 DKK	2014/15 t.DKK
	Bruttofortjeneste	1.382.922	2.112
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-16.036
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	14.258	-109
	Resultat af primær drift	1.397.180	-14.033
2	Andre finansielle indtægter	-230.948	238
	Andre finansielle omkostninger	-2.159.866	-2.532
	Finansielle poster i alt	-2.390.814	-2.294
	Resultat før skat	-993.634	-16.327
3	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	-993.634	-16.327
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-993.634	-16.327
	I alt	-993.634	-16.327

AKTIVER		30.06.16	30.06.15
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	47.330.370	48.350
4	Materielle anlægsaktiver i alt	47.330.370	48.350
	Anlægsaktiver i alt	47.330.370	48.350
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.486	46
	Andre tilgodehavender	62.977	168
	Periodeafgrænsningsposter	2.328	20
	Tilgodehavender i alt	70.791	234
	Andre værdipapirer og kapitalandele	132.000	0
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	132.000	0
	Likvide beholdninger	389	151
	Omsætningsaktiver i alt	203.180	385
	Aktiver i alt	47.533.550	48.735

PASSIVER		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	500.000	500
	Overført resultat	-31.104.757	-30.111
5	Egenkapital i alt	-30.604.757	-29.611
	Andre hensatte forpligtelser	110.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	110.000	0
	Gæld til realkreditinstitutter	37.836.378	43.461
	Kreditinstitutter i øvrigt	32.087.872	28.785
	Deposita	667.710	815
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	70.591.960	73.061
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	728.770	99
	Gæld til kreditinstitutter	5.897.715	4.390
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	112
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	223.489	63
	Anden gæld	586.373	621
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.436.347	5.285
	Gældsforpligtelser i alt	78.028.307	78.346
	Passiver i alt	47.533.550	48.735

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

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 01.07.15 - 30.06.16 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 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.

	2015/16 DKK	2014/15 t.DKK
--	----------------	------------------

2. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	3.510	4
Valutakursreguleringer	-234.458	234
I alt	-230.948	238

3. Skatter

Årets udskudte skat	0	0
I alt	0	0

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.06.15	66.937.609
Tilgang i året	3.330.370
Afgang i året	-11.417.300
Kostpris pr. 30.06.16	58.850.679
Opskrivninger pr. 30.06.15	-18.587.609
Opskrivninger pr. 30.06.16	-18.587.609
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger vedr. årets afgang	-7.067.300
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.16	-7.067.300
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	47.330.370

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>		
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

Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16

Saldo pr. 01.07.15	500.000	-30.111.123
Forslag til resultatdisponering	0	-993.634
Saldo pr. 30.06.16	500.000	-31.104.757

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 30.06.16 DKK	Gæld i alt 30.06.15 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	728.770	0	38.565.148	43.560
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	32.087.872	28.785
Deposita	0	0	667.710	815
I alt	728.770	0	71.320.730	73.160

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.