

Søften Erhvervspark A/S

Elmehøjvej 21A, 8270 Højbjerg
CVR-nr. 30 71 56 24

Årsrapport for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 11.08.16

Flemming Helge Rasmussen
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 - 19

Selskabet

Søften Erhvervspark A/S
c/o Flemming Rasmussen
Elmehøjvej 21A
8270 Højbjerg
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 30 71 56 24

Bestyrelse

Flemming Rasmussen
Erik Rasmussen
Mads Høgh

Direktion

Flemming Rasmussen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16 for Søften Erhvervspark A/S.

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.

Højbjerg, den 17. juni 2016

Direktionen

Flemming Rasmussen

Bestyrelsen

Flemming Rasmussen

Erik Rasmussen
Formand

Mads Høgh

Til kapitalejerne i Søften Erhvervspark A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Søften Erhvervspark A/S for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16, 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. 30.04.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Supplerende oplysning om going concern og tilførsel af kapital og likviditet, såfremt der måtte komme yderligere marginkald, der ikke kan indeholdes på de berammede kreditfaciliteter i pengeinstitut.

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.

Aarhus, den 17. juni 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

C.V. Christiansen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udvikling og udlejning af erhvervsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettleje.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.15 - 30.04.16 udviser et resultat på DKK 2.383.447 mod DKK 1.369.103 for tiden 01.05.14 - 30.04.15. Balancen viser en egenkapital på DKK -6.385.580.

Ledelsen finder årets resultat i overensstemmelse med forventninger.

Pr. 30.04.2016 har selskabet indgået følgende gældspleje forretninger:

- Valutaswap for t.CHF 4.367 til en rente på 3,3400% p.a., modtagende en EUBOR 3M for t.EUR 2.686. Kontrakten udløber 31.12.17.
- Valutaswap for t.CHF 2.125 til en rente på 3,3700% p.a., modtagende en EUBOR 3M for t.EUR 1.340. Kontrakten udløber 31.03.18.
- Renteswap for t.EUR 2.015 til en fast rente på 4,5000% p.a., samt betaling af EUBOR 3M. Kontrakten udløber 31.12.18.

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at kapitalejerne vil tilføre den nødvendige kapital og likviditet i tilfælde af, at de finansielle kontrakter kræver yderligere marginkald fra pengeinstitut, der ikke kan indeholdes i allerede pantsatte bankindestående.

Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen vil blive reetableret dels via fremtidige, positive værdireguleringer af de finansielle kontrakter om rente- og valutaswaps der udløber ultimo 2017 og 2018, dels via selskabets ordinære drift.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste	5.061.415	4.906.076
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-500.000	342.216
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	1.752.271	-258.105
Resultat af primær drift	6.313.686	4.990.187
Andre finansielle indtægter	136.907	154.254
Andre finansielle omkostninger	-3.443.877	-3.444.766
Finansielle poster i alt	-3.306.970	-3.290.512
Resultat før skat	3.006.716	1.699.675
Skat af årets resultat	-623.269	-330.572
Årets resultat	2.383.447	1.369.103
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.383.447	1.369.103
I alt	2.383.447	1.369.103

AKTIVER		30.04.16	30.04.15
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	69.500.000	70.000.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	69.500.000	70.000.000
	Anlægsaktiver i alt	69.500.000	70.000.000
	Udskudt skatteaktiv	0	548.000
	Tilgodehavende selskabsskat	927.779	657.514
	Andre tilgodehavender	97.310	0
	Tilgodehavender i alt	1.025.089	1.205.514
2	Likvide beholdninger	18.379.925	20.761.676
	Omsætningsaktiver i alt	19.405.014	21.967.190
	Aktiver i alt	88.905.014	91.967.190

PASSIVER		30.04.16	30.04.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	2.400.000	2.400.000
	Overført resultat	-8.785.580	-11.564.988
4	Egenkapital i alt	-6.385.580	-9.164.988
	Hensættelser til udskudt skat	892.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	892.000	0
	Gæld til realkreditinstitutter	46.870.029	47.731.098
	Kreditinstitutter i øvrigt	3.138.002	4.274.605
	Deposita	1.280.745	1.249.506
	Anden gæld	19.130.003	23.741.946
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	70.418.779	76.997.155
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.055.939	2.263.915
	Gæld til kreditinstitutter	1.518.979	1.260.844
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	25.000
	Anden gæld	19.535.068	19.752.261
	Periodeafgrænsningsposter	853.829	833.003
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	23.979.815	24.135.023
	Gældsforpligtelser i alt	94.398.594	101.132.178
	Passiver i alt	88.905.014	91.967.190

6 Eventualforpligtelser

7 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.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

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

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

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

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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

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.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at kapitalejerne vil tilføre den nødvendige kapital og likviditet i tilfælde af, at de finansielle kontrakter kræver yderligere marginkald fra pengeinstitut, der ikke kan indeholdes i allerede pantsatte bankindestående.

Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen vil blive reetableret dels via fremtidige, positive værdireguleringer af de finansielle kontrakter om rente- og valutaswaps der udløber ultimo 2017 og 2018, dels via selskabets ordinære drift.

2. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 18.380, som er stillet til sikkerhed for tabsmarginen på selskabet indgåede afledte finansielle instrumenter. Beløbet kan først udbetales, når de afledte finansielle instrumenter har en positiv markedsværdi efter kreditinstituts vurdering.

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.04.15	69.657.784
Kostpris pr. 30.04.16	69.657.784
Dagsværdireguleringer pr. 30.04.15	342.216
Dagsværdireguleringer i året	-500.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.04.16	-157.784
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.16	69.500.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en afkastprocent på 7,10. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.05.14 - 30.04.15</i>		
Saldo pr. 01.05.14	2.400.000	-13.126.236
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	192.145
Forslag til resultatdisponering	0	1.369.103
Saldo pr. 30.04.15	2.400.000	-11.564.988

Egenkapitalopgørelse 01.05.15 - 30.04.16

Saldo pr. 01.05.15	2.400.000	-11.564.988
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	395.961
Forslag til resultatdisponering	0	2.383.447
Saldo pr. 30.04.16	2.400.000	-8.785.580

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	2.400	1.000

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.04.16	Gæld i alt 30.04.15
Gæld til realkreditinstitutter	715.939	35.765.101	47.585.968	48.444.013
Kreditinstitutter i øvrigt	1.340.000	0	4.478.002	5.825.605
Deposita	0	0	1.280.745	1.249.506
Anden gæld	0	0	19.130.003	23.741.946
I alt	2.055.939	35.765.101	72.474.718	79.261.070

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet FHR Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 47.586 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 69.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.EUR 1.839, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 69.500. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, t.DKK 5.997.

Til sikkerhed for al mellemværende med kreditinstitut, t.DKK 5.997, er der givet pant i likvide beholdninger, t.DKK 18.380.