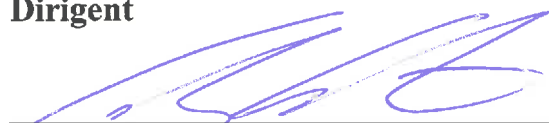


**Ejendomsselskabet Søparken, Hedensted ApS**  
**Hack Kampmanns Plads 1-3**  
**8000 Aarhus C**  
**CVR-nr. 32267653**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.02.2017

**Dirigent**



Navn: Erling Lauridsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.09.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Søparken, Hedensted ApS  
Hack Kampmanns Plads 1-3  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 32267653

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

### **Direktion**

Jørn Tækker

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Ejendomsselskabet Søparken, Hedensted ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

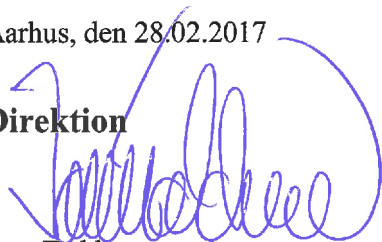
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28.02.2017

**Direktion**

Jørn Tækker

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jørn Tækker', written over the printed name.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Søparken, Hedensted ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Søparken, Hedensted ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 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.

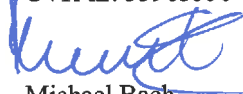
Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 28.02.2017

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Michael Bach  
statsautoriseret revisor



Steen Andersen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 7.902 t.kr.

### Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets evne til at fortsætte driften afhænger af den fremtidige finansiering fra selskabets pengeinstitut. Selskabets ledelse er i løbende dialog med selskabets pengeinstitut og pengeinstituttet har bekræftet, at de vil stille den fornødne likviditet til rådighed i forhold til det fremlagte budget.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer. Deposita og forudbetalt leje har tidligere år været præsenteret under anden gæld, men er i år valgt særskilt præsenteret. Samt konvertible og udbyttegivende gældsbreve har tidligere år været præsenteret som langfristet gæld, men er i år præsenteret som kortfristet gæld. Disse forhold er tillige ændret for sammenligningstillene. Resultat, balancesum og egenkapital er uændret.

### 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger samt omkostninger forbundet med virksomhedens ejendomsportefølje mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter og lign. fra andre værdipapirer og kapitalandele samt renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der 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.

Selskabet er sambeskattet med alle øvrige danske dattervirksomheder og moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.109.092</b>	<b>4.766.600</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(6.919.781)	3.150.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(1.600.278)</u>	<u>1.845.799</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(3.410.967)</b>	<b>9.762.399</b>
Andre finansielle indtægter	1	8.722	7.640
Andre finansielle omkostninger		<u>(4.499.921)</u>	<u>(4.006.663)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(7.902.166)</b>	<b>5.763.376</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>0</u>	<u>14.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(7.902.166)</u></b>	<b><u>5.777.376</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(7.902.166)</u>	<u>5.777.376</u>
		<b><u>(7.902.166)</u></b>	<b><u>5.777.376</u></b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		111.800.000	118.650.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>111.800.000</b>	<b>118.650.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>111.800.000</b>	 <b>118.650.000</b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		133.462	97.866
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		183.162	174.440
Andre tilgodehavender		21.319	0
Periodeafgrænsningsposter		161.830	102.328
<b>Tilgodehavender</b>		<b>499.773</b>	<b>374.634</b>
 Likvide beholdninger		 <b>815.224</b>	 <b>216.484</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>1.314.997</b>	 <b>591.118</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>113.114.997</b>	 <b>119.241.118</b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(20.040.997)	(12.138.831)
<b>Egenkapital</b>		<b>(19.915.997)</b>	<b>(12.013.831)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		60.460.980	58.860.702
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>60.460.980</b>	<b>58.860.702</b>
Bankgæld		70.065.767	69.996.987
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	5	125.000	125.000
Deposita		1.797.117	1.809.807
Modtagne forudbetalinger fra kunder		459.494	413.051
Leverandører af varer og tjenesteydelser		71.678	40.719
Gæld til tilknyttede virksomheder		39.439	0
Anden gæld		11.519	8.683
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>72.570.014</b>	<b>72.394.247</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>133.030.994</b>	<b>131.254.949</b>
<b>Passiver</b>		<b>113.114.997</b>	<b>119.241.118</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(12.138.831)	(12.013.831)
Årets resultat	0	(7.902.166)	(7.902.166)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(20.040.997)</b>	<b>(19.915.997)</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>8.722</u>	<u>7.640</u>
	<u>8.722</u>	<u>7.640</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	<u>0</u>	<u>(14.000)</u>
	<u>0</u>	<u>(14.000)</u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> kr.
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		126.478.269
Tilgange		<u>69.781</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>126.548.050</u>
Dagsværdireguleringer primo		(7.828.269)
Årets dagsværdireguleringer		<u>(6.919.781)</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<u>(14.748.050)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>111.800.000</u>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 5,5% pr. status. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 10.061 t.kr.

## Noter

	<b>Restgæld ef- ter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>60.460.980</u>
	<u><b>60.460.980</b></u>

### 5. Konvertible og udbyttegivende gældsbreve

Gælds brevet forrentes med 50% af selskabets overskud før skat (såvel ordinært som ekstraordinært resultat) i henhold til selskabets seneste godkendte årsrapport, reguleret for eventuelle akkumulerede underskud for tidligere år, dog ikke for tiden forud for 06.08.2012. Som følge heraf er gælds brevet ikke forrentet i år.

Kreditor kan med en uges varsel kræve gælds brevet konverteret til selskabskapital i selskabet til parikurs og med rettigheder i selskabet fra konverteringens registrering i Erhvervsstyrelsen, svarende til de rettigheder, der er gældende for den bestående selskabskapital, dog med den forskel der ligger i, at de ved konverteringen etablerede kapitalandele tilhører kapitalklasse 2. Forpligtelser til rentebetaling fra selskabet forsvinder ved konvertering. Forfaldne ydelser ved konverteringstidspunktet bortfalder dog ikke.

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tækkersminde ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 01.07.2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør ved status 111.800 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er tinglyst ejerpantebreve på 92.920 t.kr. med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi ved status udgør 111.800 t.kr. Banken har ligeledes stillet sikkerhed for mellemværende med kreditforening.

Til sikkerhed for løbende mellemværende med Ejerforeningen Søparken 2-12, Hedensted er tinglyst pantebreve på 43 t.kr. pr. lejlighed med sikkerhed i 15 lejligheder.

## Noter

### **Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder**

Virksomheden hæfter solidarisk med fællesregistrerede, tilknyttede virksomheder for den samlede momsforpligtelse. Momsforpligtelsen i de tilknyttede virksomheder udgør 945 t.kr.