



Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

FSR - danske revisorer

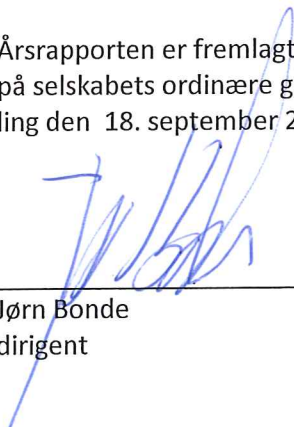
SKOVGÅRDSPARKEN AABENRAA A/S

Grønhøj 1
6230 Rødekro

CVR-nr. 32 94 22 45

Årsrapport for perioden
1. juli 2016 til 30. juni 2017
(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 18. september 2017



Jørn Bonde
dirigent

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Tinglev
Tønder*

Tal tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	9
Balance 30. juni 2017	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for SKOVGÅRDSPARKEN AABENRAA A/S.

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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Røddekro, den 18. september 2017

Direktion

Freddy Meyenburg
direktør

Bestyrelse

Jørn Bonde
formand



Torben Lorentzen



Freddy Meyenburg



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i SKOVGÅRDSPARKEN AABENRAA A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SKOVGÅRDSPARKEN AABENRAA A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers Etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aabenraa, den 18. september 2017

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36



Michael Munk-Fredslund
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	SKOVGÅRDSPARKEN AABENRAA A/S Grønhøj 1 6230 Rødekro CVR-nr.: 32 94 22 45 Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017 Stiftet: 25. maj 2010 Regnskabsår: 7. regnskabsår Hjemsted: Aabenraa
Bestyrelse	Jørn Bonde, formand Torben Lorentzen Freddy Meyenburg
Direktion	Freddy Meyenburg, direktør
Revisor	Revisionscentret Aabenraa Godkendt revisionsaktieselskab Haderslevvej 6 6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed ved investering i og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 758.776, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 4.895.401.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

De opførte ejendomme er solgt i sin helhed med overtagelse ultimo september, men med fortsat drift til 31. december 2017. Handlen og den efterfølgende drift medfører en avance.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SKOVGÅRDSPARKEN AABENRAA A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende investeringsejendomme nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi. Ændringen er sket, da årsregnskabsloven nu kræver dette.

Ændringen har ikke haft nogen beløbsmæssige betydning for egenkapitalen ultimo eller årets resultat.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes løbende i resultatopgørelsen og periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af leverede varme-, vand og andre bidrag, der indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdning består af ejendomme til videresalg.

Beholdninger af grunde og projekter måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris omfatter anskaffelsespris med tillæg af rådgiver- og finansieringsomkostninger i opførelsesperioden.

Nettorealiseringsværdi for beholdning af grunde/projekter opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Bruttofortjeneste		3.926.453	4.010.796
Finansielle omkostninger	1	<u>-2.952.114</u>	<u>-2.838.367</u>
Resultat før skat		974.339	1.172.429
Skat af årets resultat		<u>-215.563</u>	<u>-257.929</u>
Årets resultat		<u>758.776</u>	<u>914.500</u>
Foreslået udbytte		3.270.000	0
Overført resultat		<u>-2.511.224</u>	<u>914.500</u>
		<u>758.776</u>	<u>914.500</u>

Balance 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>30. juni 2017</u> kr.	<u>30. juni 2016</u> kr.
Aktiver			
Varebeholdninger	2	<u>118.642.716</u>	<u>81.321.310</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.160	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>24.256</u>	<u>54.254</u>
Tilgodehavender		<u>51.416</u>	<u>54.254</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>118.694.132</u>	<u>81.375.564</u>
Aktiver i alt		<u><u>118.694.132</u></u>	<u><u>81.375.564</u></u>

Balance 30. juni 2017

	Note	30. juni 2017 kr.	30. juni 2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.605.000	1.605.000
Overført resultat		20.401	2.531.625
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.270.000	0
Egenkapital	3	4.895.401	4.136.625
Hensættelse til udskudt skat		783.427	567.864
Hensatte forpligtelser i alt		783.427	567.864
Gæld til realkreditinstitutter		0	39.120.703
Anden gæld		0	2.169.926
Langfristede gældsforpligtelser	4	0	41.290.629
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	68.476.402	0
Banker		38.170.727	35.141.143
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.220.928	92.056
Selskabsskat		147.247	147.247
Kortfristede gældsforpligtelser		113.015.304	35.380.446
Gældsforpligtelser i alt		113.015.304	76.671.075
Passiver i alt		118.694.132	81.375.564
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	2016/17	2015/16		
	kr.	kr.		
1 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	2.952.114	2.838.367		
	2.952.114	2.838.367		
2 Varebeholdninger				
Færdigvarer og handelsvarer	118.642.716	81.321.310		
	118.642.716	81.321.310		
Heraf indregnede renter	2.793.628	1.820.883		
3 Egenkapital				
	Virksomheds-	Overført	Foreslået udbyt-	I alt
	kapital	resultat	te for regn-	
	_____	_____	skabsåret	_____
Egenkapital 1. juli 2016	1.605.000	2.531.625	0	4.136.625
Årets resultat	0	-2.511.224	3.270.000	758.776
Egenkapital 30. juni 2017	1.605.000	20.401	3.270.000	4.895.401
4 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. juli 2016	30. juni 2017	næste år	efter 5 år
	_____	_____	_____	_____
Gæld til realkreditinstitutter	39.120.703	66.341.360	66.341.360	0
Anden gæld	2.169.926	2.135.042	2.135.042	0
	41.290.629	68.476.402	68.476.402	0

Noter

	<u>30. juni 2017</u>	<u>30. juni 2016</u>
	kr.	kr.
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
På selskabets bygninger og grund beliggende Wilhelm Johannsens Vej 1, Aabenraa er tinglyst følgende hæftelser:		
1. Pantebrev overfor DLR Kredit A/S	71.392.000	40.792.000
2. Ejerpantebrev Den Jyske Sparekasse	<u>32.500.000</u>	<u>22.500.000</u>
	<u>103.892.000</u>	<u>63.292.000</u>