

Sønderhøjparken A/S
Lene Haus Vej 21, 7430 Ikast

CVR-nr. 33 37 82 89

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. marts 2016.



Michael A. Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Sønderhøjparken A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 18. marts 2016

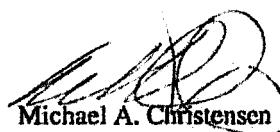
Direktion


Michael A. Christensen
direktør

Bestyrelse


Lars Ternholt-Pedersen
formand


Lene Astrup


Michael A. Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Sønderhøjparken A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderhøjparken A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Ikast, den 18. marts 2016

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76


Kenn Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sønderhøjparken A/S Lene Haus Vej 21 7430 Ikast Telefon: 97251088 Telefax: 97251988 CVR-nr.: 33 37 82 89 Stiftet: 30. december 2010 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lars Ternholt-Pedersen, formand Lene Astrup Michael A. Christensen
Direktion	Michael A. Christensen, direktør
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Jyske Bank, Østergade 3, 7430 Ikast
Modervirksomhed	Ikast Invest A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at udvikle byggeprojekter herunder salg og udlejning af samme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomsværdi er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. Målingerne er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdier tilsvarende ændre sig. Såfremt det anvendte afkastkrav på 5,7 % forøges med 1 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 4.239 t.kr. efter skat. Såfremt det anvendte afkastkrav på 5,7 % formindskes med 1 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i opadgående retning med 5.932 t.kr. efter skat.

Under henvisning til investeringsejendommenes beliggenhed, udlejningsprocenter m.v. er det vor opfattelse, at målingen af selskabets investeringsejendomme er retvisende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -97 t.kr. mod -13 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.779 t.kr. mod -11 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sønderhøjparken A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Der er valgt førtidsimplementering af ændret årsregnskabslov vedrørende investeringsejendomme og gældsforpligtelser, hvilket har betydet, at gælden ikke reguleres til kursværdi.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Sønderhøjparken A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttotab	-96.523	-13.080
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.499.796	0
Andre finansielle indtægter	9	0
Andre finansielle omkostninger	-121.893	-271
Resultat før skat	2.281.389	-13.351
2 Skat af årets resultat	-502.000	2.000
Årets resultat	1.779.389	-11.351
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.779.389	0
Disponeret fra overført resultat	0	-11.351
Disponeret i alt	1.779.389	-11.351

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	31.077.958	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>31.077.958</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>31.077.958</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		
Ejendomsprojekt	0	8.844.582
Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>8.844.582</u>
Udskudte skatteaktiver	0	11.000
Andre tilgodehavender	16.073	227.848
Periodeafgrænsningsposter	1.978	0
Tilgodehavender i alt	<u>18.051</u>	<u>238.848</u>
Likvide beholdninger	<u>293.532</u>	<u>100.433</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>311.583</u>	<u>9.183.863</u>
Aktiver i alt	<u>31.389.541</u>	<u>9.183.863</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	1.721.438	-57.951
Egenkapital i alt	<u>2.221.438</u>	<u>442.049</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	491.000	0
Hensatte forpligtelser i alt	<u>491.000</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	7.378.700	7.378.700
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.150.000	200.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.528.700</u>	<u>7.578.700</u>
Gæld til pengeinstitutter	16.441.741	0
Modtagne forudbetalinger fra lejere	91.600	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	102.528	211.499
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.105.395	0
Anden gæld	407.139	951.615
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.148.403</u>	<u>1.163.114</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>28.677.103</u>	<u>8.741.814</u>
Passiver i alt	<u>31.389.541</u>	<u>9.183.863</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Dagsværdi af investeringsejendom er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdierne beregnes ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultater i et normalt år korregeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger m.m.

Der er benyttet afkastkrav på 5,7 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til investerings- ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelsen af afkastkravet, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt afkastkravet ændres +/- 1 %, ændres værdiansættelsen af investerings- ejendommen med -5.435 t.kr. / +7.604 t.kr.

Der har herudover ikke været usikkerheder med indregning eller måling.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	502.000	-2.000
	<u>502.000</u>	<u>-2.000</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Investeringsejendomme		
Tilgang i årets løb	28.578.162	0
Kostpris 31. december	<u>28.578.162</u>	<u>0</u>
Årets regulering til dagsværdi	2.499.796	0
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>2.499.796</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>31.077.958</u>	<u>0</u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatsen er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	500.000	500.000
	500.000	500.000

Aktiekapitalen består af 500 aktier á 1.000 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-57.951	-46.600
Årets overførte underskud	1.779.389	-11.351
	1.721.438	-57.951

6. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Ansvarlig lånekapital	0	7.378.700	7.378.700	7.378.700
	0	7.378.700	7.378.700	7.378.700

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 17 mio. kr. til sikkerhed for engagement med pengeinstitut. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 udgør 31.078 t.kr.

8. Eventualposter
Eventualaktiver

Ingen.

Eventualforpligtelser

I forbindelse med ændring af formålet med ejendommen, fra salg til udlejning, opstår der en momsreguleringsforpligtelse. Den resterende momsreguleringsforpligtelse udgør pr. 31. december 2015 5.045 t.kr.

Noter

• Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ikast Invest A/S, CVR-nr. 30083865 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.