

**Ejendomsselskabet Sydmarken 5 A/S**  
**Sydmarken 5**  
**2860 Søborg**  
**CVR-nr. 19671577**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.06.2016

**Dirigent**

---

Navn: Johannes Meulenkamp

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	2
Anvendt regnskabspraksis	2
Resultatopgørelse for 2015	2
Balance pr. 31.12.2015	2
Egenkapitalopgørelse for 2015	2
Noter	2

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Sydmarken 5 A/S  
Sydmarken 5  
2860 Søborg

CVR-nr.: 19671577

Hjemsted: Gladsaxe

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Henrik Frank Solander Krøis, formand

Johannes Meulenkamp

Ulrik Degn Hvid-Hansen

### **Direktion**

Johannes Meulenkamp

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Sydmarken 5 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 10.06.2016

### Direktion

Johannes Meulenkamp

### Bestyrelse

Henrik Frank Solander Krøis  
formand

Johannes Meulenkamp

Ulrik Degn Hvid-Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Sydmarken 5 A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sydmarken 5 A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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.

København, den 10.06.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Nikolaj Thomsen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive handel, industri og investeringsvirksomhed, samt eje og udleje erhvervsjendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud efter skat på 8.589 t.kr. Underskuddet kan henføres til dagsværdiregulering af selskabets ejendom. Selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på 165.314 t.kr. og en negativ egenkapital på 6.766 t.kr.

### **Forventet udvikling**

1. december 2016 forventes en af selskabets lejere at fraflytte delvist. Såfremt denne del ikke genudlejes, vil selskabets forventede resultat for 2016 være i niveauet 9 mio.kr. Selskabets egenkapital vil herefter være positiv og virksomhedskapitalen retableret.

### **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.

### 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning, som består af huslejeindtægt eksklusiv moms, indregnes i resultatopgørelsen i takt med at huslejen indtjenes efter lejeaftalerne.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til udvendig reparation og vedligeholdelse af bygninger samt ejendomsskatter m.v.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og kursreguleringer

### 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 danske dattervirksomheder. 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.

### 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 kontante beholdninger og bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af gælden, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		16.676	16.676
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(26.000)	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		3.808	2.796
Andre eksterne omkostninger		<u>(1.167)</u>	<u>(1.693)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(6.683)</b>	<b>17.779</b>
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(6.089)</u>	<u>(6.145)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(12.772)</b>	<b>11.634</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>4.183</u>	<u>(2.761)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(8.589)</u></b>	<b><u>8.873</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		0	11.000
Overført resultat		<u>(8.589)</u>	<u>(2.127)</u>
		<b><u>(8.589)</u></b>	<b><u>8.873</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		162.283	187.961
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>162.283</u>	<u>187.961</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>162.283</u>	 <u>187.961</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.079	3.738
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		645	1.111
Periodeafgrænsningsposter		307	303
<b>Tilgodehavender</b>		<u>3.031</u>	<u>5.152</u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u>0</u>	 <u>5.269</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>3.031</u>	 <u>10.421</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>165.314</u>	 <u>198.382</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500	500
Overført overskud eller underskud		(7.266)	1.323
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	11.000
<b>Egenkapital</b>		<u><b>(6.766)</b></u>	<u><b>12.823</b></u>
Udskudt skat	5	30.642	36.270
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<u><b>30.642</b></u>	<u><b>36.270</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		114.665	118.473
Bankgæld		4.400	13.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u><b>119.065</b></u>	<u><b>131.673</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	8.800	6.900
Bankgæld		6.558	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.289	3.330
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.094	3.415
Skyldig selskabsskat		1.445	1.389
Anden gæld		1.187	2.582
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>22.373</b></u>	<u><b>17.616</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>141.438</b></u>	<u><b>149.289</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><b>165.314</b></u>	<u><b>198.382</b></u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		
Koncernforhold	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital t.kr.</b>	<b>Overført overskud el- ler under- skud t.kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo	500	1.323	11.000	12.823
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(11.000)	(11.000)
Årets resultat	0	(8.589)	0	(8.589)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>(7.266)</b>	<b>0</b>	<b>(6.766)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabets egenkapital udgør -6.766 t.kr. pr. 31. december 2015, og virksomhedskapitalen er således tabt. Med det foreliggende budget for 2016 forventes selskabet egenkapital positiv efter 2016, og virksomhedskapitalen retableret. Selskabet har sikret nødvendig likviditet til driften og planlagte aktiviteter i regnskabsåret 2016.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	5.194	5.263
Øvrige finansielle omkostninger	895	882
	<b>6.089</b>	<b>6.145</b>

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	1.445	1.389
Ændring af udskudt skat	(4.056)	1.372
Regulering vedrørende tidligere år	119	0
Effekt af ændrede skattesatser	(1.691)	0
	<b>(4.183)</b>	<b>2.761</b>

	<b>Investe- ringsej- domme t.kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	222.576
Tilgange	322
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>222.898</b>
Dagsværdireguleringer primo	(34.615)
Årets dagsværdireguleringer	(26.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(60.615)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>162.283</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er anvendt et afkastkrav i niveauet 7%, og ekstern vurderingsmand har medvirket ved fastsættelse af dagværdien.

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	31.753	38.258
Gældsforpligtelser	(1.131)	(2.058)
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	20	70
	<b>30.642</b>	<b>36.270</b>

	<b>Forfald in-</b>	<b>Forfald in-</b>	<b>Forfald ef-</b>	<b>Restgæld ef-</b>
	<b>den for 12</b>	<b>den for 12</b>	<b>ter 12 måne-</b>	<b>ter 5 år</b>
	<b>måneder</b>	<b>måneder</b>	<b>der</b>	<b>t.kr.</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>t.kr.</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	114.665	114.665
Bankgæld	8.800	6.900	4.400	0
	<b>8.800</b>	<b>6.900</b>	<b>119.065</b>	<b>114.665</b>

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ferrosan Medical Devices Holding A/S som administrations-selskab. 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 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 162.283 t.kr.

## 9. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Ferrosan Medical Devices Holding A/S ejer alle aktier i virksomheden og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

## 10. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Ferrosan Medical Devices Holding A/S