
Ejendomsselskabet Sydmarken 5 A/S

Sydmarken 5, 2860 Søborg

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 19 67 15 77

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2018

Nils Thygesen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Sydmarken 5 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2018

Direktion

Christian Ellegaard
direktør

Bestyrelse

Carsten Viggo Bæk
formand

Steen Skallebæk

Ole Schielder Kristoffersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sydmarken 5 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sydmarken 5 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigel-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen § 7, stk. 2

Overtrædelse af straffeloven samt skatte- og afgiftslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven ikke angivet og afregnet moms rettidigt i løbet af 2017, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Moms er angivet og afregnet i 2018.

Hellerup, den 31. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ødegaard

statsautoriseret revisor

mne31489

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Sydmarken 5 A/S Sydmarken 5 2860 Søborg CVR-nr.: 19 67 15 77 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. maj 1996 Regnskabsår: 22. regnskabsår Hjemstedskommune: Gladsaxe
Bestyrelse	Carsten Viggo Bæk, formand Steen Skallebæk Ole Schielder Kristoffersen
Direktion	Christian Ellegaard
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på DKK 21.020.396, heraf værdireguleringer på DKK -28.141.479, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på DKK 190.059.

Selskabets investeringsejendom er målt til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat ud fra aftalt salgspris i forbindelse med modtaget købstilbud fra ekstern køber. Transaktionen og ejerskifte har fundet sted efter regnskabsårets udløb.

Begivenheder efter balancedagen

I marts 2018 har selskabets nye ejere foretaget kontant kapitalforhøjelse på TDKK 15.000, ligesom en del af gælden er refinansieret. Herudover er igangsat en større udvikling/ombygning af investerings-ejendommene i tilknytning til indgåelse af aftale med ny ankerlejer. Det er ledelsens vurdering, at selskabets kapital- og likviditetsberedskab er tilstrækkeligt til at sikre finansieringen af de planlagte aktiviteter i det kommende regnskabsår herunder den igangsatte udvikling/ombygning.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Nettoomsætning		9.375.021	16.095.000
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-5.176.217	-1.599.760
Andre eksterne omkostninger		-165.981	-262.194
Bruttoresultat før værdireguleringer		4.032.823	14.233.046
Gevinst/tab på investeringsejendomme	1	-28.141.479	-8.323.000
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-24.108.656	5.910.046
Finansielle indtægter		543	0
Finansielle omkostninger		-2.957.176	-6.686.000
Resultat før skat		-27.065.289	-775.954
Skat af årets resultat	2	6.044.893	-40.000
Årets resultat		-21.020.396	-815.954

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-21.020.396	-815.954
		-21.020.396	-815.954

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		137.835.000	154.500.492
Materielle anlægsaktiver	3	137.835.000	154.500.492
Anlægsaktiver		137.835.000	154.500.492
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		72.043	2.035.000
Andre tilgodehavender		7.237.826	1.297.000
Periodeafgrænsningsposter		0	327.573
Tilgodehavender		7.309.869	3.659.573
Omsætningsaktiver		7.309.869	3.659.573
Aktiver		145.144.869	158.160.065

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		-1.690.059	19.330.337
Egenkapital	4	-190.059	20.830.337
Hensættelse til udskudt skat		23.189.836	31.318.344
Hensatte forpligtelser		23.189.836	31.318.344
Gæld til realkreditinstitutter		66.095.424	73.510.862
Langfristede gældsforpligtelser	5	66.095.424	73.510.862
Gæld til realkreditinstitutter	5	3.741.313	0
Kreditinstitutter		15.113.540	1.341.587
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.536.866	3.032.000
Selskabsskat		0	387.000
Anden gæld		33.657.949	27.739.935
Kortfristede gældsforpligtelser		56.049.668	32.500.522
Gældsforpligtelser		122.145.092	106.011.384
Passiver		145.144.869	158.160.065
Væsentligste aktiviteter			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
1 Gevinst/tab på investeringsejendomme		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-28.141.479	-8.323.000
	-28.141.479	-8.323.000
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	387.000
Årets udskudte skat	-6.044.893	301.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-648.000
	-6.044.893	40.000
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		223.437.879
Tilgang i årets løb		11.475.987
Overførsler i årets løb		-61.783.644
Kostpris 31. december		173.130.222
Værdireguleringer 1. januar		-68.937.387
Årets værdireguleringer		-28.141.479
Overførsler i årets løb		61.783.644
Værdireguleringer 31. december		-35.295.222
Regnskabsmæssig værdi 31. december		137.835.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat ud fra aftalt salgspris i forbindelse med modtaget købstilbud fra ekstern køber. Transaktionen har fundet sted efter regnskabsårets udløb.

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	1.500.000	19.330.337	20.830.337
Årets resultat	0	-21.020.396	-21.020.396
Egenkapital 31. december	1.500.000	-1.690.059	-190.059

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017 DKK	2016 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	51.203.403	73.510.862
Mellem 1 og 5 år	14.892.021	0
Langfristet del	66.095.424	73.510.862
Inden for 1 år	3.741.313	0
	69.836.737	73.510.862

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	137.835.000	154.500.492
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Pant i investeringsejendomme på i alt TDKK 45.000 til en samlet regnskabsmæssig værdi af	137.835.000	154.500.492

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sydmarken 5 A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 danske virksomheder i koncernen. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdi fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede fremtidige pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme eller indhentes eksterne vurderinger, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I den efterfølgende periode måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.