

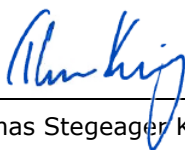
Ejendomsselskabet Sydmarken 5 A/S

Sydmarken 5
2860 Søborg
CVR-nr. 19671577

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2017

Dirigent



Navn: Thomas Stegeager Kvorning

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Sydmarken 5 A/S
Sydmarken 5
2860 Søborg

CVR-nr.: 19671577

Hjemsted: Gladsaxe

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Carl Johan Teodor Blomquist, formand
Thomas Palm Westermann
Thomas Stegeager Kvorning

Direktion

Thomas Stegeager Kvorning

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 31.05.2017

Direktion

Thomas Stegeager Kvorning


Bestyrelse



Carl Johan Teodor Blomquist
formand



Thomas Palm Westermann



Thomas Stegeager Kvorning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Sydmarken 5 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sydmarken 5 A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". 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.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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, bedviste 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

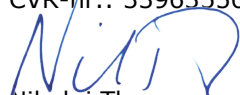
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31.05.2017

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 erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underrskud efter skat på 816 t.kr., hvilket af ledelsen må anses for værende utilfredsstillende.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Nettoomsætning		16.095	16.676
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(8.323)	(26.000)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	3.808
Andre eksterne omkostninger		<u>(1.862)</u>	<u>(1.167)</u>
Driftsresultat		5.910	(6.683)
Andre finansielle omkostninger		<u>(6.686)</u>	<u>(6.089)</u>
Resultat før skat		(776)	(12.772)
Skat af årets resultat	1	<u>(40)</u>	<u>4.183</u>
Årets resultat		<u>(816)</u>	<u>(8.589)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(816)</u>	<u>(8.589)</u>
		<u>(816)</u>	<u>(8.589)</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		154.500	162.283
Materielle anlægsaktiver	2	154.500	162.283
 Anlægsaktiver		 154.500	 162.283
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.035	2.079
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	645
Andre tilgodehavender		1.297	0
Periodeafgrænsningsposter		328	307
Tilgodehavender		3.660	3.031
 Omsætningsaktiver		 3.660	 3.031
 Aktiver		 158.160	 165.314

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		1.500	500
Overført overskud eller underskud		19.330	(3.640)
Egenkapital		20.830	(3.140)
Udskudt skat	3	31.318	31.665
Hensatte forpligtelser		31.318	31.665
Gæld til realkreditinstitutter		73.511	110.016
Bankgæld		0	4.400
Langfristede gældsforpligtelser	4	73.511	114.416
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	0	8.800
Bankgæld		1.342	6.558
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.032	1.289
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.094
Skyldig selskabsskat		387	1.445
Anden gæld		27.740	1.187
Kortfristede gældsforpligtelser		32.501	22.373
Gældsforpligtelser		106.012	136.789
Passiver		158.160	165.314
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		
Transaktioner med nærtstående parter	8		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	500	(7.266)	(6.766)
Ændring i regnskabspraksis	0	3.626	3.626
Korrigeret egenkapital primo	500	(3.640)	(3.140)
Kapitalforhøjelse	1.000	10.452	11.452
Øvrige egenkapitalposter	0	13.334	13.334
Årets resultat	0	(816)	(816)
Egenkapital ultimo	1.500	19.330	20.830

Øvrige egenkapitalposter vedrører eftergivelse af gæld til tidligere moderselskab.

Noter

	2016	2015
	t.kr.	t.kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	387	1.445
Ændring af udskudt skat	301	(4.056)
Regulering vedrørende tidligere år	(648)	119
Effekt af ændrede skattesatser	0	(1.691)
	40	(4.183)
		Investe- rings- ejendomme
		t.kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		222.898
Tilgange		540
Kostpris ultimo		223.438
Dagsværdireguleringer primo		(60.615)
Årets dagsværdireguleringer		(8.323)
Dagsværdireguleringer ultimo		(68.938)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		154.500

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 dagsværdien.

	2016	2015
	t.kr.	t.kr.
3. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	31.377	31.753
Finansielle anlægsaktiver	(70)	0
Gældsforpligtelser	11	(108)
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	0	20
	31.318	31.665

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	0	73.511
Bankgæld	8.800	0
	8.800	73.511

Alle langfristede gældsforpligtelser pr. balancedagen forfalder efter 5 år.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har i perioden 1. januar 2016 til 30. juni 2016 været med i en dansk sambeskatning med Ferrosan Medical Devices Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom frem til 30. juni 2016 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 disse selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stillet pant i selskabets investeringsejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 154.500 t.kr.

Herudover har selskabets bankforbindelse stillet sikkerhed for det samlede bankengagement i form af pant i fastejendom for nominelt 45.000 t.kr.

7. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Sydmarken 5 Holding Ltd. (UK, Jersey) ejer alle anparter i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

8. Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der har ikke været sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er, på nær nedenstående afsnit, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning pr. 1. januar 2016 ændret regnskabspraksis vedrørende måling af finansielle forpligtelser som følge af implementeringen af ny årsregnskabslov. Tidligere år blev finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme målt til dagsværdi, hvor det fremadrettet fra 1. januar 2016 er målt til amortiseret kostpris. Ændringen har en beløbsmæssig påvirkning på sammenligningstallet for 2015 for regnskabsposterne "Egenkapital" med 3.626 t.kr., "Gæld til realkreditinstitutter" med 4.649 t.kr. samt "Udskudt skat" på (1.023) t.kr.

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

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrative omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

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.

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 diskonteringsfaktorer, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

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 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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Anvendt regnskabspraksis

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.