



Statsautoriseret revisionsvirksomhed

Hartzberg⁺
REVISOR &
RÅDGIVNING

Årsrapport for 2016/17

**Sydhavnsgade 18 ApS
c/o Levring & Levring A/S
Østbanegade 21, st. th.
2100 København Ø
CVR-nr. 25 96 57 36**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2018

Marianne Kjær Stolt
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Arsregnskab	
Resultatopgørelse 1. august 2016 - 31. december 2017	7
Balance 31. december 2017	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	13



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. december 2017 for Sydhavnsgade 18 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. april 2018

Direktion


Marianne Kjær Stolt
direktør



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Sydhavnsgade 18 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sydhavnsgade 18 ApS for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. december 2017 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. 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 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, foretager 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, 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 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 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 Ø, den 18. april 2018

Hartzberg+
statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR-nr. 17 25 09 81


Hans Peter Hartzberg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24818

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sydhavnsgade 18 ApS
c/o Levring & Levring A/S
Østbanegade 21, st. th.
2100 København Ø

CVR-nr.: 25 96 57 36

Regnskabsperiode: 1. august 2016 - 31. december 2017

Hjemsted: København

Direktion

Marianne Kjær Stolt, direktør

Revision

Hartzberg+
statsautoriseret revisionsvirksomhed
Øster Allé 56, 1.
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og udvikle fast ejendom, herunder ejendommen matr.nr. 216, Kgs. Enghave, Københavns Kvarter, beliggende Scandiagade 19-21 og Sydhavnsgade 18, 2450 København SV, samt i forbindelse hermed værende aktiviteter.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 12.245.004, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 13.223.025.

Selskabet har ændret navn fra Scandiagade 19-21 ApS til Sydhavnsgade 18 ApS.

Selskabet har derudover ændret regnskabsperiode fra 01.08.16-31.07 til kalenderåret, hvorfor regnskabet omfatter 17 måneder.

Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

Driftsmæssige risici

Værdiansættelse af ejendommen er behæftet med følsomhed overfor ændringer i afkastkrav og den generelle situation på ejendomsmarkedet. Værdiansættelsen af investeringsejendommen er i lighed med tidligere år baseret på en DCF-model. Der henvises til regnskabets note herom.

Renterisici

Selskabets rentebærende nettogæld med især kreditinstitutter, hvor renten er forhandlet til en 5 års fast rente, udgør et væsentligt beløb. Ændringer i renteniveauet vil have effekt på indtjeningen.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. august 2016 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	2016/17 17 mdr kr.	2015/16 12 mdr kr.
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		13.644.270	9.696.789
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>5.784.723</u>	<u>-122.921</u>
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		19.428.993	9.573.868
Finansielle omkostninger	1	<u>-3.730.189</u>	<u>-2.905.584</u>
Resultat før skat		15.698.804	6.668.284
Skat af årets resultat	2	<u>-3.453.800</u>	<u>-1.467.000</u>
Årets resultat		<u>12.245.004</u>	<u>5.201.284</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>12.245.004</u>	<u>5.201.284</u>
		<u>12.245.004</u>	<u>5.201.284</u>

Balance 31. december 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	208.000.000	202.100.000
Materielle anlægsaktiver		208.000.000	202.100.000
Anlægsaktiver i alt		208.000.000	202.100.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.494
Andre tilgodehavender	4	13.442.156	7.358.532
Udskudt skatteaktiv	6	7.389.400	10.843.200
Periodeafgrænsningsposter		0	319.087
Tilgodehavender		20.831.556	18.527.313
Likvide beholdninger		3.398.386	4.146.579
Omsætningsaktiver i alt		24.229.942	22.673.892
Aktiver i alt		232.229.942	224.773.892

Balance 31. december 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		12.723.025	478.021
Egenkapital	5	13.223.025	978.021
Kreditinstitutter		112.165.159	205.412.494
Gæld til tilknyttede virksomheder		73.645.354	0
Gæld til associerede virksomheder		24.548.452	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	210.358.965	205.412.494
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	7.477.250	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	1.263.462
Leverandører af varer og tjenesteydelser		297.172	297.224
Gæld til selskabsdeltagere		0	15.346.000
Anden gæld		873.530	666.353
Periodeafgrænsningsposter		0	810.338
Kortfristede gældsforpligtelser		8.647.952	18.383.377
Gældsforpligtelser i alt		219.006.917	223.795.871
Passiver i alt		232.229.942	224.773.892
Eventualposter m.v.	8		

Noter

	2016/17 17 mdr <u>kr.</u>	2015/16 12 mdr <u>kr.</u>
1 Finansielle omkostninger		
Rente omkostninger tilknyttede virksomheder	530.857	0
Rente omkostninger til associerede virksomheder	446.307	448.160
Andre finansielle omkostninger	<u>2.753.025</u>	<u>2.457.424</u>
	<u>3.730.189</u>	<u>2.905.584</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>3.453.800</u>	<u>1.467.000</u>
	<u>3.453.800</u>	<u>1.467.000</u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. august 2016	217.116.379
Tilgang i årets løb	568.562
Afgang i årets løb	-453.284
Kostpris 31. december 2017	<u>217.231.657</u>
Værdireguleringer 1. august 2016	-15.016.380
Periodens værdireguleringer	<u>5.784.723</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>-9.231.657</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>208.000.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi ud fra en DCF-model. Afkastkravet i modellen andrager 5%. Huslejen er reguleret i overensstemmelse med bestemmelserne i de foreliggende huslejekontrakter. Den forventede inflationsrate indgår i modellen med 1,5%. Ejendommens lejemål er fuldt udlejet med en uopsigelig lejekontrakt med en solid lejer indtil 2028. Ejendommen er i regnskabsåret forbedret med i alt TDKK 115. Med udgangspunkt i beregningerne i DCF-modellen er en positiv værdiregulering opgjort til TDKK 5.785. Beløbet er indregnet i selskabets resultatopgørelse.

4 Andre tilgodehavender

Posten andre tilgodehavender indeholder mellemværende på TDKK 12.832 med en løbetid på over et år.

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. august 2016	500.000	478.021	978.021
Årets resultat	0	12.245.004	12.245.004
Egenkapital 31. december 2017	500.000	12.723.025	13.223.025

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 Udskudt skatteaktiv

I beregningsgrundlaget for udskudt skatteaktiv indgår skattemæssigt underskud til fremførelse med TDKK 53.897

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. august 2016	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	205.412.494	117.776.084	5.610.925	89.240.457
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.936.323	75.045.098	1.399.744	63.922.812
Gæld til associerede virksomheder	8.409.677	25.015.033	466.581	21.307.604
	220.758.494	217.836.215	7.477.250	174.470.873

8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med andre selskaber i koncernen, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2017.

Selskabet har til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut udstedt ejerpantebreve på i alt 2017: DKK 121 mio., 2016: DKK 89,85 mio., med pant i grunde og bygninger, der på balancedagen udgør DKK 208 mio.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sydhavnsgade 18 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 omfatter 17 måneder og er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste før værdireguleringer

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

Bruttofortjenesten omfatter nettoomsætning reguleret for direkte omkostninger, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter den i regnskabsåret realiserede indtjening ved udlejning af ejendomme. Dog foretages periodisering af særlige aftaler over disses løbetid.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mm.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendommen måles til dagsværdi.

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

Investeringsejendommen måles til skønnet dagsværdi ved anvendelse af en DCF-model.

Investeringsejendomme, 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.

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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Sydhavnsgade 18 ApS er pr. 1. januar 2017 sambeskattet med moderselskabet samt de danske søsterselskaber.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld i investeringsejendomme, gæld til associerede virksomheder, tilknyttede virksomheder samt gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.