

Statsautoriseret revisionsvirksomhed

Hertzberg⁺
REVISION &
RÅDGIVNING

Årsrapport for 2018

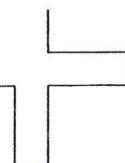
**Sydhavnsgade 18 ApS
c/o Levring & Levring A/S
Østbanegade 21, st. th.
2100 København Ø
CVR-nr. 25 96 57 36**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2019

Marianne Kjær Stolt
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	9
Balance 31. december 2018	10
Noter til årsrapporten	12
Anvendt regnskabspraksis	15



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Sydhavnsvej 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. april 2019

Direktion


Marianne Kjær Stolt
direktør



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Sydhavngade 18 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sydhavngade 18 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 regnskabsbrugere 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.

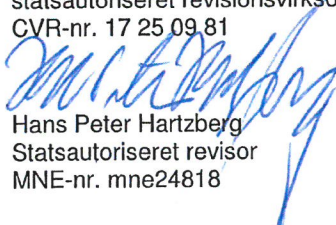
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 30. april 2019

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

Telefon: 35272900

CVR-nr.: 25 96 57 36

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

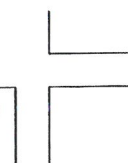
Hjemsted: København

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 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 2018 udviser et overskud på kr. 7.366.041, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 20.589.066.

Selskabet har i 2017 ændret regnskabsperiode fra 01.08.16-31.07 til kalenderåret, hvorfor sammenligningstallene 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. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	2018 12 mdr kr.	2016/17 17 mdr kr.
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		7.775.580	13.644.270
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>3.675.937</u>	<u>5.784.723</u>
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		11.451.517	19.428.993
Finansielle omkostninger	1	<u>-2.007.995</u>	<u>-3.730.189</u>
Resultat før skat		9.443.522	15.698.804
Skat af årets resultat	2	<u>-2.077.481</u>	<u>-3.453.800</u>
Årets resultat		<u>7.366.041</u>	<u>12.245.004</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>7.366.041</u>	<u>12.245.004</u>
		<u>7.366.041</u>	<u>12.245.004</u>

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	216.700.000	208.000.000
Materielle anlægsaktiver		216.700.000	208.000.000
Anlægsaktiver i alt		216.700.000	208.000.000
Andre tilgodehavender	4	13.055.520	13.442.156
Udskudt skatteaktiv	6	5.311.919	7.389.400
Tilgodehavender		18.367.439	20.831.556
Likvide beholdninger		4.096.413	3.398.386
Omsætningsaktiver i alt		22.463.852	24.229.942
Aktiver i alt		239.163.852	232.229.942

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		20.089.066	12.723.025
Egenkapital	5	20.589.066	13.223.025
Kreditinstitutter		106.525.357	112.165.159
Gæld til tilknyttede virksomheder		73.192.302	73.645.354
Gæld til associerede virksomheder		24.397.434	24.548.452
Langfristede gældsforpligtelser	7	204.115.093	210.358.965
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	8.121.104	7.477.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.694.584	297.172
Anden gæld		4.644.005	873.530
Kortfristede gældsforpligtelser		14.459.693	8.647.952
Gældsforpligtelser i alt		218.574.786	219.006.917
Passiver i alt		239.163.852	232.229.942
Eventualposter mv.	8		

Noter

	2018 12 mdr <u>kr.</u>	2016/17 17 mdr <u>kr.</u>
1 Finansielle omkostninger		
Rente omkostninger tilknyttede virksomheder	744.187	530.857
Rente omkostninger til associerede virksomheder	248.062	446.307
Andre finansielle omkostninger	1.015.746	2.753.025
	<u>2.007.995</u>	<u>3.730.189</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>2.077.481</u>	<u>3.453.800</u>
	<u>2.077.481</u>	<u>3.453.800</u>



Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

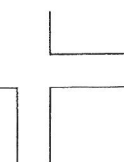
	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	217.231.656
Tilgang i årets løb	5.024.064
Kostpris 31. december 2018	<u>222.255.720</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	-9.231.657
Periodens værdireguleringer	3.675.937
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>-5.555.720</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>216.700.000</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. Med udgangspunkt i beregningerne i DCF-modellen er en positiv værdiregulering opgjort til TDKK 3.676. Beløbet er indregnet i selskabets resultatopgørelse.

4 Andre tilgodehavender

Posten andre tilgodehavender indeholder mellemværende på TDKK 11.322 med en løbetid på over et år.



Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	12.723.025	13.223.025
Årets resultat	0	7.366.041	7.366.041
Egenkapital 31. december 2018	500.000	20.089.066	20.589.066

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

6 Udskudt skatteaktiv

I beregningsgrundlaget for udskudt skatteaktiv indgår skattemæssigt underskud til fremførsel med TDKK 48.812.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	117.776.084	112.183.817	5.658.460	83.406.444
Gæld til tilknyttede virksomheder	75.045.098	75.039.285	1.846.983	64.169.924
Gæld til associerede virksomheder	25.015.033	25.013.095	615.661	21.389.975
	217.836.215	212.236.197	8.121.104	168.966.343

8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med andre selskaber i koncernen og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling senere.

Selskabet har til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut udstedt ejerpantebreve på i alt 2018: mio. 121.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sydhavnsgade 18 ApS for 2018 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 2018 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.

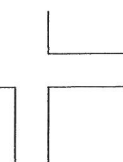
Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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 sambeskattede 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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealisationseværdi.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

