

Statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Hartzberg⁺
REVISION &
RÅDGIVNING

Årsrapport for 2019

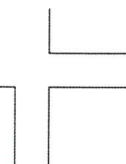
**Sydhavnsgade 18 ApS
c/o Levring & Levring A/S,
Østbanegade 21
2100 København Ø
CVR-nr. 25 96 57 36**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2020

Marianne Kjær Støtt
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	13
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	7
Balance 31. december 2019	8
Noter til årsrapporten	10



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

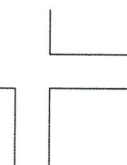
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. april 2020

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. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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:

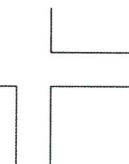
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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.

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

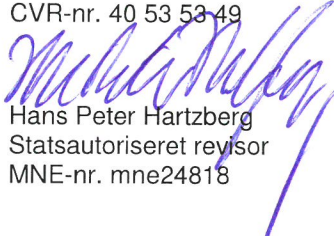
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

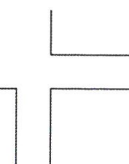
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 2020

Hartzberg+
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 40 53 53 49


Hans Peter Hartzberg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24818



Selskabsoplysninger

Selskabet

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

Telefon: 35272900

CVR-nr.: 25 96 57 36

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

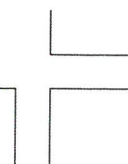
Hjemsted: København

Direktion

Marianne Kjær Stolt, direktør

Revision

Hartzberg+
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
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 2019 udviser et overskud på kr. 9.370.434, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 29.959.501.

Finansiering

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

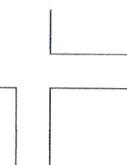
Investeringer

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.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabet ikke bliver væsentlig påvirket af udbruddet.

Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i betydelige økonomiske konsekvenser for kommende regnskabsår.

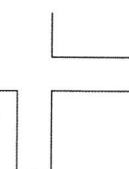


Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste før værdiregulering		9.237.285	7.775.580
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		4.700.000	3.675.937
Resultat før finansielle poster		13.937.285	11.451.517
Finansielle omkostninger	1	-1.923.907	-2.007.995
Resultat før skat		12.013.378	9.443.522
Skat af årets resultat	2	-2.642.944	-2.077.481
Årets resultat		9.370.434	7.366.041
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		9.370.434	7.366.041
		9.370.434	7.366.041

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	221.400.000	216.700.000
Materielle anlægsaktiver		221.400.000	216.700.000
Anlægsaktiver i alt		221.400.000	216.700.000
Andre tilgodehavender	4	11.322.308	13.055.520
Udskudt skatteaktiv	6	2.668.975	5.311.919
Tilgodehavender		13.991.283	18.367.439
Likvide beholdninger		841.928	4.096.413
Omsætningsaktiver i alt		14.833.211	22.463.852
Aktiver i alt		236.233.211	239.163.852



Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		29.459.501	20.089.066
Egenkapital	5	29.959.501	20.589.066
Kreditinstitutter		100.836.819	106.525.357
Gæld til tilknyttede virksomheder		68.276.015	73.192.302
Gæld til associerede virksomheder		22.758.672	24.397.434
Deposita		5.479.300	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	197.350.806	204.115.093
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	8.671.718	8.121.104
Leverandører af varer og tjenesteydelser		76.893	1.694.584
Anden gæld		174.293	4.644.005
Kortfristede gældsforpligtelser		8.922.904	14.459.693
Gældsforpligtelser i alt		206.273.710	218.574.786
Passiver i alt		236.233.211	239.163.852
Eventualforpligtelser	8		

Noter til årsrapporten

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Rente omkostninger tilknyttede virksomheder	719.811	744.187
Rente omkostninger til associerede virksomheder	239.937	248.062
Andre finansielle omkostninger	964.159	1.015.746
	<u><u>1.923.907</u></u>	<u><u>2.007.995</u></u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	2.642.944	2.077.481
	<u><u>2.642.944</u></u>	<u><u>2.077.481</u></u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019		<u>222.255.720</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>222.255.720</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019		-5.555.720
Periodens værdireguleringer		<u>4.700.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2019		<u>-855.720</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u><u>221.400.000</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. Med udgangspunkt i beregningerne i DCF-modellen er en positiv værdiregulering opgjort til TDKK 4.700. Beløbet er indregnet i selskabets resultatopgørelse.

Vurderingen er følsom overfor udsving i afkastkravet og i inflationsraten og DCF-modellen viser at en stigning i afkastkravet på 0,5% vil reducere værdien af ejendommen med TDKK 20.000 og tilsvarende vil en stigning i inflationsrate på 0,5% reducere værdien af ejendommen med TDKK 8.100.

Noter til årsrapporten

4 Andre tilgodehavender

Posten andre tilgodehavender indeholder lejeperiodisering på TDKK 9.812 med en løbetid på over et år.

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	20.089.067	20.589.067
Årets resultat	0	9.370.434	9.370.434
Egenkapital 31. december 2019	500.000	29.459.501	29.959.501

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 41.282.

7 Langfristede gældsforpligtelser

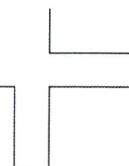
	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	112.183.817	106.543.224	5.706.405	77.522.015
Gæld til tilknyttede virksomheder	75.039.285	70.500.000	2.223.985	57.529.198
Gæld til associerede virksomheder	25.013.095	23.500.000	741.328	19.176.399
Deposita	0	5.479.300	0	0
	212.236.197	206.022.524	8.671.718	154.227.612

Noter til årsrapporten

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med andre selskaber i koncernen og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2017 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 2019: mio. 121. (2018: mio. 121.)



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sydhavnsgade 18 ApS for 2019 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 2019 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.

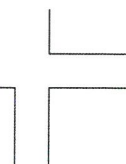
Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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 værdiregulering

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.

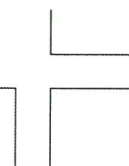
Finansielle indtægter og omkostninger

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 velinformede 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 dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

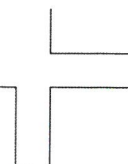
Egenkapital

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

