
Sylbæk K/S

Mariane Thomsens Gade 1C, 3. 5., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 32 78 16 32

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 13/5 2019

John Skovbjerg Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Sylbæk K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. maj 2019

Direktion

John Skovbjerg Hansen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Sylbæk K/S

Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Sylbæk K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 13. maj 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen
statsautoriseret revisor
mne23430

Anders Skøtt
statsautoriseret revisor
mne42822

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sylbæk K/S Mariane Thomsens Gade 1C, 3. 5. 8000 Aarhus C CVR-nr.: 32 78 16 32 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
Komplementar	Komplementarselskabet Simod ApS
Direktion	John Skovbjerg Hansen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er at udøve investeringsaktivitet inden for fast ejendom med henblik på at opnå såvel løbende afkast via udlejning som kapitalgevinst ved videresalg. Selskabets ejendomme er beliggende Sylbækvej 10 og 42, 8230 Åbyhøj samt Elbækvej 8, 8230 Åbyhøj.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 2.006.069, heraf værdireguleringer på DKK -6.507.060, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 7.755.354.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Nettoomsætning		13.750.054	5.528.485
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-715.802	-1.283.942
Andre eksterne omkostninger		-71.598	-91.287
Bruttoresultat før værdireguleringer		12.962.654	4.153.256
Værdiregulering af investeringsaktiver		-6.507.060	0
Personaleomkostninger	1	0	-241.466
Resultat før finansielle poster		6.455.594	3.911.790
Finansielle omkostninger	2	-4.449.525	-4.573.825
Årets resultat		2.006.069	-662.035

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		2.006.069	-662.035
		2.006.069	-662.035

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		178.416.000	184.481.044
Materielle anlægsaktiver	3	178.416.000	184.481.044
Andre tilgodehavender	4	8.975.000	8.975.000
Finansielle anlægsaktiver		8.975.000	8.975.000
Anlægsaktiver		187.391.000	193.456.044
Andre tilgodehavender		269.982	1.074.006
Tilgodehavender		269.982	1.074.006
Likvide beholdninger		2.110	6.391.102
Omsætningsaktiver		272.092	7.465.108
Aktiver		187.663.092	200.921.152

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Kommanditselskabskapital		8.975.000	8.975.000
Overført resultat		-1.219.646	-3.225.715
Egenkapital	5	7.755.354	5.749.285
Gæld til realkreditinstitutter		47.319.141	0
Deposita og forudbetalt leje		497.999	553.841
Langfristede gældsforpligtelser	6	47.817.140	553.841
Gæld til realkreditinstitutter	6	2.421.239	0
Kreditinstitutter		75.963.400	124.678.878
Leverandører af varer og tjenesteydelser		93.025	7.172.731
Gæld til tilknyttede virksomheder		47.932.762	5.124.691
Anden gæld		1.416.616	52.216.552
Periodeafgrænsningsposter		4.263.556	5.425.174
Kortfristede gældsforpligtelser		132.090.598	194.618.026
Gældsforpligtelser		179.907.738	195.171.867
Passiver		187.663.092	200.921.152
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>0</u>	<u>241.466</u>
	<u>0</u>	<u>241.466</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	643.952	244.033
Andre finansielle omkostninger	<u>3.805.573</u>	<u>4.329.792</u>
	<u>4.449.525</u>	<u>4.573.825</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Kostpris 1. januar		184.481.044
Tilgang i årets løb		<u>442.016</u>
Kostpris 31. december		<u>184.923.060</u>
Værdireguleringer 1. januar		0
Årets værdireguleringer		<u>-6.507.060</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>-6.507.060</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>178.416.000</u>
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene		

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien af ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Den budgetterede nettolejeindtægt i henhold til den indgående lejekontrakt udgør TDKK 5.950, og afkastkravet er fastsat til 6% svarende til en dagsværdi på TDKK 99.167. Der er 28.799 byggeretsmeter, hvor prisen pr. byggeretsmeter er værdiansat til DKK 2.000. Det svarer til en værdi af byggeretterne på TDKK 57.598. Det vil sige, at den samlede værdi udgør TDKK 156.765.

Der er i perioden frem til september 2022 indgået en aftale, hvor hovedlejereren som konsekvens af særlige tilpasninger i ejendommen til lejers formål betaler en tillægsleje frem til september 2022. Denne aftalte tillægsleje udgør frem til september 2022 TDKK 21.651 og er tillagt ejendomsværdien. Lejen bliver indtægtsført successivt over perioden og samtidig foretages der en tilsvarende negativ værdiregulering på ejendommen. Konsekvens fremgår nedenfor.

Ved uændret nettoleje, afkastkrav og byggeretternes værdi, vil ejendommenes samlede dagsværdi falde hen over perioden, idet værdien af den tillægsaftalen vil falde i takt med, at beløbene bliver indtægtsført i resultatopgørelsen. Ved uændrede forudsætninger, vil dagsværdien som følge af fald i tillægslejen udgøre:

- Dagsværdi pr. 31. december 2019 TDKK 172.616
- Dagsværdi pr. 31. december 2020 TDKK 166.817
- Dagsværdi pr. 31. december 2021 TDKK 161.018
- Dagsværdi pr. 31. december 2022 TDKK 156.765
- Dagsværdi pr. 31. december 2023 TDKK 156.765

På baggrund af ovenstående forudsætninger udgør dagsværdien pr. 31. december 2018 TDKK 178.416.

4 Tilgodehavende kommanditistindskud

	2018 DKK	2017 DKK
Resthæftelse - 100 kommanditanparter á DKK 89.750	8.975.000	8.975.000
	8.975.000	8.975.000

Det forventes ikke at være nødvendigt at opkræve en andel af resthæftelsen hos kommanditisterne i 2019.

5 Egenkapital

	Kommanditsel- skabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	8.975.000	-3.225.715	5.749.285
Årets resultat	0	2.006.069	2.006.069
Egenkapital 31. december	8.975.000	-1.219.646	7.755.354

Noter til årsregnskabet

6 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:

	2018 DKK	2017 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	37.425.803	0
Mellem 1 og 5 år	9.893.338	0
Langfristet del	47.319.141	0
Inden for 1 år	2.421.239	0
	49.740.380	0
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	497.999	553.841
Langfristet del	497.999	553.841
Inden for 1 år	0	0
	497.999	553.841

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebreve på i alt TDKK 51.950, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af

	178.339.730	184.481.044
--	-------------	-------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 146.900, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af

	178.339.730	184.481.044
--	-------------	-------------

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankgæld i selskaberne Domis Holding A/S, Domis K/S, Bryg K/S, SFV K/S, Resenbro K/S, Risskov Brynet V K/S, Risskov Brynet VI K/S, Risskov Brynet Parkering C K/S og Risskov Brynet DOI K/S.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sylbæk K/S for 2018 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 2018 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

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

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

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringen af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsjendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavende kommanditisttilskud.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.