

---

# *Sylbæk K/S*

Kystvejen 65, st., 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 32 78 16 32

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 21/4 2016

Lars-Erik Larsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. april 2016

## Direktion

Lars-Erik Larsen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i Sylbæk K/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sylbæk K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 21. april 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Sylbæk K/S  
Kystvejen 65, st.  
8000 Aarhus C

Telefon: 72 44 44 25  
Hjemmeside: [www.domis.dk](http://www.domis.dk)

CVR-nr.: 32 78 16 32  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 6. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Aarhus

**Komplementar**

Komplementarselskabet Simod ApS

**Direktion**

Lars-Erik Larsen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

**Advokat**

Lett Advokatfirma  
Vester Allé 4  
8000 Aarhus C

**Pengeinstitut**

Jyske Bank  
Østergade 4  
8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

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 2015 udviser et underskud på DKK 2.147.936, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 8.783.993.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi baseret på en årlig vurdering af dagsværdien på de byggeretter, som er tilknyttet selskabets grundarealer.

Der henvises til note 1.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>2.341.258</b>	<b>2.931.996</b>
Andre driftsindtægter		0	354.591
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-1.363.656	-1.371.568
Andre eksterne omkostninger		-86.833	-27.949
<b>Bruttoresultat</b>		<b>890.769</b>	<b>1.887.070</b>
Personaleomkostninger	2	-240.000	-242.431
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>650.769</b>	<b>1.644.639</b>
Finansielle indtægter	3	0	11.196
Finansielle omkostninger	4	-2.798.705	-2.912.052
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.147.936</b>	<b>-1.256.217</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-2.147.936	-1.256.217
		<b>-2.147.936</b>	<b>-1.256.217</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		124.299.813	124.115.533
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>124.299.813</b>	<b>124.115.533</b>
Andre tilgodehavender	6	8.975.000	8.975.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>8.975.000</b>	<b>8.975.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>133.274.813</b>	<b>133.090.533</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>966</b>	<b>966</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>966</b>	<b>966</b>
<b>Aktiver</b>		<b>133.275.779</b>	<b>133.091.499</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Kommanditselskabskapital		8.975.000	8.975.000
Overført resultat		-191.007	1.956.930
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>8.783.993</b>	<b>10.931.930</b>
Kreditinstitutter		102.299.844	105.236.503
Deposita og forudbetalt leje		338.685	310.205
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>102.638.529</b>	<b>105.546.708</b>
Kreditinstitutter	8	7.707.502	5.948.411
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.725	22.200
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.515.524	483.804
Anden gæld		10.569.506	10.158.446
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>21.853.257</b>	<b>16.612.861</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>124.491.786</b>	<b>122.159.569</b>
<b>Passiver</b>		<b>133.275.779</b>	<b>133.091.499</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi baseret på en årlig vurdering af dagsværdien på de byggeretter, som er tilknyttet selskabets grundarealer.

I forbindelse med selskabets køb af ejendommene indgår der i overdragelsesaftalen bestemmelser omkring eventuel regulering af den samlede købesum for ejendommene. Købesumreguleringen relaterer sig til selskabets fremtidige indtjening og byggeretsmeter.

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>240.000</u>	<u>242.431</u>
	<b><u>240.000</u></b>	<b><u>242.431</u></b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>1</u></b>

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

## 3 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>11.196</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>11.196</u></b>

## 4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	6.720	0
Andre finansielle omkostninger	<u>2.791.985</u>	<u>2.912.052</u>
	<b><u>2.798.705</u></b>	<b><u>2.912.052</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	124.115.533
Tilgang i årets løb	184.280
Kostpris 31. december	<u>124.299.813</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>124.299.813</u></b>

### 6 Tilgodehavende kommanditistindskud

	2015 DKK	2014 DKK
Resthæftelse - 100 kommanditanparter á DKK 89.750	8.975.000	8.975.000
	<b><u>8.975.000</u></b>	<b><u>8.975.000</u></b>

Det forventes ikke at være nødvendigt at opkræve en andel af resthæftelsen hos kommanditisterne i 2016.

### 7 Egenkapital

	Kommanditsel- skabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	8.975.000	1.956.929	10.931.929
Årets resultat	0	-2.147.936	-2.147.936
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>8.975.000</u></b>	<b><u>-191.007</u></b>	<b><u>8.783.993</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 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:

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	29.812.622	33.469.281
Mellem 1 og 5 år	72.487.222	71.767.222
Langfristet del	<u>102.299.844</u>	<u>105.236.503</u>
Inden for 1 år	2.380.000	2.200.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	5.327.502	3.748.411
Kortfristet del	<u>7.707.502</u>	<u>5.948.411</u>
	<b><u>110.007.346</u></b>	<b><u>111.184.914</u></b>
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
Mellem 1 og 5 år	338.685	310.205
Langfristet del	<u>338.685</u>	<u>310.205</u>
Inden for 1 år	0	0
	<b><u>338.685</u></b>	<b><u>310.205</u></b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

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	124.299.813	124.115.533
---	-------------	-------------

### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankgæld i selskaberne Domis Holding A/S, Domis K/S, Bryg K/S, SFV K/S og Resenbro K/S.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Sylbæk K/S for 2015 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 2015 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

# Regnskabspraksis

## 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.

## Finansielle poster

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

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi baseret på en årlig vurdering af ejendommen. Beregninger af markedsværdi er foretaget med udgangspunkt i en vurdering af dagsværdien på de byggeretter, som er tilknyttet selskabets grundreal.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

# Regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.