
Sylbæk K/S

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

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 32 78 16 32

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/4 2023

Nemanja Stankovic
Dirigent



pwc

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

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Sylbæk K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. april 2023

Direktion

John Skovbjerg Hansen

Jens Møller Boeriis

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sylbæk K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 26. april 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding
statsautoriseret revisor
mne33714

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
Jens Møller Boeriis

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jens Chr. Skous vej 1
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter 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 i Åbyhøj.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 21.602.729, heraf værdireguleringer på DKK 23.672.650, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 104.534.724.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi 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	2022 DKK	2021 DKK
Nettoomsætning		1.628.393	1.036.793
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-755.313	-782.980
Andre eksterne omkostninger		-182.140	-174.726
Bruttoresultat før værdireguleringer		690.940	79.087
Værdiregulering af investeringsaktiver		23.672.650	14.402.000
Bruttoresultat efter værdireguleringer		24.363.590	14.481.087
Finansielle indtægter		711.354	526.958
Finansielle omkostninger	2	-3.472.215	-3.550.093
Årets resultat		21.602.729	11.457.952

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-1.046.481
Overført resultat		21.602.729	12.504.433
		21.602.729	11.457.952

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		104.728.400	72.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	104.728.400	72.000.000
Anlægsaktiver		104.728.400	72.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		75.000	0
Andre tilgodehavender		153.263	21.667.108
Periodeafgrænsningsposter		109.204	50.113
Tilgodehavender		337.467	21.717.221
Likvide beholdninger		180.421	303.653
Omsætningsaktiver		517.888	22.020.874
Aktiver		105.246.288	94.020.874

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Kommanditselskabskapital		8.975.000	8.975.000
Overført resultat		95.559.724	9.464.654
Egenkapital		104.534.724	18.439.654
Deposita og forudbetalt leje		427.574	306.510
Langfristede gældsforpligtelser	4	427.574	306.510
Leverandører af varer og tjenesteydelser		177.887	120.649
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	75.095.955
Anden gæld		106.103	58.106
Kortfristede gældsforpligtelser		283.990	75.274.710
Gældsforpligtelser		711.564	75.581.220
Passiver		105.246.288	94.020.874
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	Kommanditsel- skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	8.975.000	9.464.654	18.439.654
Tilskud fra moderselskabet	0	64.492.341	64.492.341
Årets resultat	0	21.602.729	21.602.729
Egenkapital 31. december	8.975.000	95.559.724	104.534.724

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme er forbundet med usikkerhed, da der er skøn forbundet hermed. Ledelsen har for at underbygge deres skøn indhentet en mægler vurdering ultimo 2022. Der henvises til note 3, hvor forudsætningerne for dagsværdien er beskrevet.

2 Finansielle omkostninger

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.463.386	3.523.763
Andre finansielle omkostninger	<u>8.829</u>	<u>26.330</u>
	<u>3.472.215</u>	<u>3.550.093</u>

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	83.987.116
Tilgang i årets løb	9.055.750
Kostpris 31. december	<u>93.042.866</u>
Værdireguleringer 1. januar	-11.987.116
Årets værdireguleringer	23.672.650
Værdireguleringer 31. december	<u>11.685.534</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>104.728.400</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Visse investeringsejendomme er værdiansat på baggrund af en pris pr. byggeretsmeter. Selskabet har pr. 31. december 2022 værdiansat byggeretter til bolig til DKK 3.715 pr. byggeretsmeter og byggeretter til erhverv til DKK 1.330 pr. byggeretsmeter. Den samlede dagsværdi pr. 31. december 2022 udgør DKK 95.672.650.

Dagsværdien pr. byggeretsmeter er pr. 31. december 2022 vurderet af en uafhængig mægler.

Visse investeringsejendomme er værdiansat til købsprisen i 2022, da det er ifølge ledelsen er udtryk for dagsværdien, der pr. 31. december 2022 udgør DKK 9.055.750.

Ejendommen er beliggende i Åbyhøj ved Aarhus.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Hvis prisen pr. byggeretsmeter ændrer sig med DKK +/- 100 pr. byggeretsmeter vil det medføre en ændring i dagsværdien på DKK +/- 3.200.000.

Noter til årsregnskabet

4 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:

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	427.574	306.510
Langfristet del	<u>427.574</u>	<u>306.510</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>427.574</u>	<u>306.510</u>

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2022.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sylbæk K/S for 2022 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 2022 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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

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.

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

Dagsværdien af investeringsjendomme er pr. 31. december 2022 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nordicals A/S.

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.

Dagsværdien for visse investeringsjendomme pr. 31. december 2022 er opgjort på baggrund af den skønnede dagsværdi på baggrund af beliggenhed, forventning til området mv.

Dagsværdien for visse investeringsjendomme pr. 31. december 2022 er opgjort på baggrund af købsprisen, som ifølge ledelsen er det bedste udtryk for dagsværdien.

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

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.