
Sylbæk K/S

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

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 32 78 16 32

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/5 2022

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. maj 2022

Direktion

Elsebeth Gutheil Stoker
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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sylbæk K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 revisorerets 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.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 18. maj 2022

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

Elsebeth Gutheil Stoker

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 2021 udviser et overskud på DKK 11.457.952, heraf værdireguleringer på DKK 14.402.000, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 18.439.654.

Det er ledelsens vurdering, at udbruddet af Covid-19 ikke har påvirket og ikke forventes at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

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	2021 DKK	2020 DKK
Nettoomsætning		1.036.793	9.613.588
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-782.980	-546.832
Andre eksterne omkostninger		-174.726	-211.879
Bruttoresultat før værdireguleringer		79.087	8.854.877
Værdiregulering af investeringsaktiver		14.402.000	-4.852.656
Bruttoresultat efter værdireguleringer		14.481.087	4.002.221
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	1.046.481
Finansielle indtægter		526.958	0
Finansielle omkostninger	2	-3.550.093	-7.650.372
Årets resultat		11.457.952	-2.601.670

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-1.046.481	1.046.481
Overført resultat		12.504.433	-3.648.151
		11.457.952	-2.601.670

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		72.000.000	57.598.000
Materielle anlægsaktiver	3	72.000.000	57.598.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	0	21.046.481
Finansielle anlægsaktiver		0	21.046.481
Anlægsaktiver		72.000.000	78.644.481
Andre tilgodehavender		21.667.108	224.519
Periodeafgrænsningsposter		50.113	0
Tilgodehavender		21.717.221	224.519
Likvide beholdninger		303.653	0
Omsætningsaktiver		22.020.874	224.519
Aktiver		94.020.874	78.869.000

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Kommanditselskabskapital		8.975.000	8.975.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	1.046.481
Overført resultat		9.464.654	-3.039.779
Egenkapital		18.439.654	6.981.702
Deposita og forudbetalt leje		306.510	158.035
Langfristede gældsforpligtelser	5	306.510	158.035
Leverandører af varer og tjenesteydelser		120.649	133.686
Gæld til tilknyttede virksomheder		75.095.955	71.262.179
Anden gæld		58.106	333.398
Kortfristede gældsforpligtelser		75.274.710	71.729.263
Gældsforpligtelser		75.581.220	71.887.298
Passiver		94.020.874	78.869.000
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Kommanditselskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	8.975.000	1.046.481	-3.039.779	6.981.702
Årets resultat	0	-1.046.481	12.504.433	11.457.952
Egenkapital 31. december	8.975.000	0	9.464.654	18.439.654

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets byggeretter, hvilket skyldes, at der er begrænset data, som underbygger dagsværdien af byggeretterne. Der henvises til note 3, hvor forudsætningerne for dagsværdien er beskrevet.

Det er ledelsens vurdering, at byggeretterne er forsvarligt værdiansat.

2 Finansielle omkostninger

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.523.763	4.137.968
Andre finansielle omkostninger	<u>26.330</u>	<u>3.512.404</u>
	<u>3.550.093</u>	<u>7.650.372</u>

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	<u>83.987.116</u>
Kostpris 31. december	<u>83.987.116</u>
Værdireguleringer 1. januar	-26.389.116
Årets værdireguleringer	<u>14.402.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-11.987.116</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>72.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er 24.019 byggeretsmeter, hvor prisen pr. byggeretsmeter er værdiansat til DKK 3.000. Det svarer til en værdi af byggeretterne på DKK 72.000.000.

Dagsværdien pr. byggeretsmeter er pr. 31. december 2021 vurderet af en uafhængig valuar.

Ejendommen er beliggende i Åbyhøj ved Aarhus.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Følsomhedsanalyse +/- DKK 250 pr. byggeretsmeter.

24.019 byggeretsmeter á DKK 3.250 = DKK 78.000.000.

24.019 byggeretsmeter á DKK 3.000 = DKK 72.000.000.

24.019 byggeretsmeter á DKK 2.750 = DKK 66.000.000.

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
4 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	20.000.000	0
Tilgang i årets løb	0	20.000.000
Afgang i årets løb	-20.000.000	0
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>20.000.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.046.481	0
Årets afgang	-1.046.481	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.046.481</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>1.046.481</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>21.046.481</u>

5 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:

Deposita og forudbetalt leje

Mellem 1 og 5 år	306.510	158.035
Langfristet del	<u>306.510</u>	<u>158.035</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>306.510</u>	<u>158.035</u>

Noter til årsregnskabet

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2021.

7 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
Domis K/S	Aarhus

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sylbæk K/S for 2021 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 2021 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

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

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

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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 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 investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er opgjort på baggrund af den skønnede dagsværdi af betm på baggrund af beliggenhed, forventning til området mv.

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)

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal 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 nominal værdi.