

---

# ***Sylbæk K/S***

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

## Årsrapport for 2019

---

CVR-nr. 32 78 16 32

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 4 /6 2020

John Skovbjerg Hansen  
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

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 4. juni 2020

## 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sylbæk K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 4. juni 2020

**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

# 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 2019 udviser et overskud på DKK 1.828.018, heraf værdireguleringer på DKK -5.850.000, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 9.583.372.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>13.798.279</b>	<b>13.750.054</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-713.121	-715.802
Andre eksterne omkostninger		-85.898	-71.598
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>12.999.260</b>	<b>12.962.654</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		-5.850.000	-6.507.060
Finansielle omkostninger	2	-5.321.242	-4.449.525
<b>Årets resultat</b>		<b>1.828.018</b>	<b>2.006.069</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1.828.018</b>	<b>2.006.069</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.828.018	2.006.069
		<b>1.828.018</b>	<b>2.006.069</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		172.616.000	178.416.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>172.616.000</b>	<b>178.416.000</b>
Andre tilgodehavender	4	8.975.000	8.975.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>8.975.000</b>	<b>8.975.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>181.591.000</b>	<b>187.391.000</b>
Andre tilgodehavender		1.944	269.982
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.944</b>	<b>269.982</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.110</b>	<b>2.110</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.054</b>	<b>272.092</b>
<b>Aktiver</b>		<b>181.595.054</b>	<b>187.663.092</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Kommanditselskabskapital		8.975.000	8.975.000
Overført resultat		608.372	-1.219.646
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>9.583.372</b>	<b>7.755.354</b>
Gæld til realkreditinstitutter		44.902.742	47.319.141
Deposita og forudbetalt leje		136.711	497.999
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>45.039.453</b>	<b>47.817.140</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	2.456.582	2.421.239
Kreditinstitutter		27.637.145	75.963.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61.332	93.025
Gæld til tilknyttede virksomheder		92.364.168	47.932.762
Anden gæld		1.351.983	1.416.616
Periodeafgrænsningsposter		3.101.019	4.263.556
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>126.972.229</b>	<b>132.090.598</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>172.011.682</b>	<b>179.907.738</b>
<b>Passiver</b>		<b>181.595.054</b>	<b>187.663.092</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for selskabet.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets aktiviteter og likviditetsberedskab ikke vil blive væsentligt påvirket af Covid-19 udbruddet.

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.722.822	643.952
Andre finansielle omkostninger	<u>2.598.420</u>	<u>3.805.573</u>
	<b><u>5.321.242</u></b>	<b><u>4.449.525</u></b>

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Kostpris 1. januar	184.923.060
Tilgang i årets løb	<u>50.000</u>
Kostpris 31. december	<u>184.973.060</u>
Værdireguleringer 1. januar	-6.507.060
Årets værdireguleringer	<u>-5.850.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-12.357.060</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>172.616.000</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af ejendommene er opgjøret ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Den budgetterede nettoglejendeindtægt 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 15.851 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 nettogleje, afkastkrav og byggeretternes værdi, vil ejendommenes samlede dagsværdi falde hen over perioden, idet værdien af 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 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 2019 TDKK 172.616.

	2019 DKK	2018 DKK
<b>4 Tilgodehavende kommanditistindskud</b>		
Resthæftelse - 100 kommanditanparter á DKK 89.750	8.975.000	8.975.000
	<b>8.975.000</b>	<b>8.975.000</b>

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

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Kommanditsel- skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	8.975.000	-1.219.646	7.755.354
Årets resultat	0	1.828.018	1.828.018
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>8.975.000</b>	<b>608.372</b>	<b>9.583.372</b>

## 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:

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	34.901.404	37.425.803
Mellem 1 og 5 år	10.001.338	9.893.338
Langfristet del	44.902.742	47.319.141
Inden for 1 år	2.456.582	2.421.239
	<b>47.359.324</b>	<b>49.740.380</b>
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
Mellem 1 og 5 år	136.711	497.999
Langfristet del	136.711	497.999
Inden for 1 år	0	0
	<b>136.711</b>	<b>497.999</b>

## Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
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	172.616.000	178.416.000
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	172.616.000	178.416.000
I selskabets likvide beholdning indgår deponeringskonto på DKK 2.110.		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankgæld i selskaberne Domis Holding A/S, Domis K/S, Resenbro K/S og Risskov Brynet DOI K/S.		

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sylbæk K/S for 2019 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 2019 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 mv.

### Finansielle poster

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



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringen af investeringsejendomme 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 investeringsejendomme pr. 31. december 2019 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.

#### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavende kommanditisttilskud.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 proventuet 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 lånoptagelsestidspunktet 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.