

## Ejendomsselskabet Sydholmen ApS

Sydholmen 10-14  
2650 Hvidovre

CVR-nr. 35228659

### Årsrapport 1/1 - 31/12 2016 (4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 9/5 2017



---

Nis Bernstorf Lorenzen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter til årsrapport	13-14

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Sydholmen ApS Sydholmen 10-14 2650 Hvidovre  CVR-nr.: 35228659 Stiftet: 17. april 2013 Hjemsted: Furesø Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2016
<b>Direktion</b>	Nis Bernstorf Lorenzen André Gammelgaard Müller
<b>Revisor</b>	Revision Nord Bymidten 80 3500 Værløse
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Ejendomsselskabet Sydholmen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Der er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.


Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 20. april 2017

I direktionen:

  
Nis Bernstorff Lorenzen

  
André Gammelgaard Müller

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sydholmen ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sydholmen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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 egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig

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.

Værløse, den 20. april 2017

**Revision Nord**

CVR-nr. 16 14 50 84



Jimmy Bergøe  
Registreret Revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at eje og udleje ejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke været begivenheder i år 2016, der medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold vedrørende år 2016, der har påvirket indregningen eller målingen.

### **Udviklingen i regnskabsåret 2016**

Årets resultat udgør kr. 179.517. Egenkapitalen udgør kr. 749.405.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sydholmen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Undtagelsesbestemmelser**

Selskabet har valgt med henvisning til Årsregnskabslovens § 32 ikke at oplyse omsætningen.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af real-kreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	73%

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 12.900 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

### Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles som forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### 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 eller under den post, transaktionen vedrører. Hvis valutadispositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte i egenkapitalen.

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

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## RESULTATOPGØRELSE 1/1 - 31/12 2016

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttoresultat</b>	389.624	499.368
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle	-25.936	-25.936
<b>Driftsresultat</b>	363.688	473.432
Andre finansielle indtægter	332	0
Andre finansielle omkostninger	-133.965	-139.421
<b>Resultat før skat</b>	230.055	334.011
Skat af årets resultat	-50.538	-81.065
<b>Årets resultat</b>	179.517	252.946
 <b>Resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	179.517	252.946
<b>Disponeret</b>	179.517	252.946

## BALANCE PR. 31/12 2016

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	4.097.646	4.123.582
2 <b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>4.097.646</u>	<u>4.123.582</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u>4.097.646</u>	<u>4.123.582</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
Selskabsskat	40.572	29.745
Andre tilgodehavender	11.563	11.255
Periodeafgrænsningsposter	20.213	18.695
<b>Tilgodehavender</b>	<u>72.348</u>	<u>59.695</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.560.136</u>	<u>929.021</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u>2.632.484</u>	<u>988.716</u>
<b>AKTIVER</b>	<u>6.730.130</u>	<u>5.112.298</u>

## BALANCE PR. 31/12 2016

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	669.405	489.888
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<u>749.405</u>	<u>569.888</u>
Udskudt skat	31.028	23.918
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<u>31.028</u>	<u>23.918</u>
Realkreditinstitutter	3.450.459	3.619.190
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>3.450.459</u>	<u>3.619.190</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	183.579	178.205
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.891	10.371
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.743.556	0
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	513.228	502.385
Periodeafgrænsningsposter	45.984	208.341
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>2.499.238</u>	<u>899.302</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u>5.949.697</u>	<u>4.518.492</u>
<b>PASSIVER</b>	<u>6.730.130</u>	<u>5.112.298</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualaktiver og -forpligtelser		

## NOTER

<b>1</b>	<b>Afskrivninger</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>			
	Grunde og bygninger	25.936	25.936			
		<u>25.936</u>	<u>25.936</u>			
<b>2</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger			
	Anskaffelsessum 1. januar		4.189.629			
	Årets tilgang		0			
	Årets afgang		0			
	<b>Anskaffelsessum 31. december 2016</b>		<u>4.189.629</u>			
	Af-/nedskrivninger 1. januar		66.047			
	Af-/nedskrivninger på afh. aktiver		0			
	Årets af- og nedskrivninger		25.936			
	<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2016</b>		<u>91.983</u>			
	<b>Bogført værdi 31. december 2016</b>		<u>4.097.646</u>			
<b>3</b>	<b>Egenkapitalopgørelse</b>					
		Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt	
	Egenkapital, primo	80.000	489.888	0	569.888	
	Betalt udbytte	0	0	0	0	
	Årets resultat	0	179.517	0	179.517	
	Egenkapital, ultimo	<u>80.000</u>	<u>669.405</u>	<u>0</u>	<u>749.405</u>	
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>					
		Gæld 2016	Afdrag 2016	Gæld 2017	Afdrag 2017	Restgæld efter 5 år
	Realkreditinstitutter	3.634.038	165.082	3.450.459	183.579	2.677.307
		<u>3.634.038</u>	<u>165.082</u>	<u>3.450.459</u>	<u>183.579</u>	<u>2.677.307</u>

## NOTER

### 5 Sikkerheder og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 3.665.546, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.097.646.

### 6 Eventualaktiver og -forpligtelser

#### Eventualaktiver:

Ingen

#### Eventualforpligtelser:

Ingen