

## **Sydhavns Plads 4 ApS**

Lyngbyvej 20  
2100 København Ø  
CVR-nr. 38420046

## **Årsrapport 16.02.2017 - 31.12.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Jens Starkner

## Indholdsfortegnelse

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger                     | 1                  |
| Ledelsespåtegning                          | 2                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3                  |
| Ledelsesberetning                          | 6                  |
| Resultatopgørelse for 2017                 | 7                  |
| Balance pr. 31.12.2017                     | 8                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2017              | 10                 |
| Noter                                      | 11                 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 11                 |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Sydhavns Plads 4 ApS  
Lyngbyvej 20  
2100 København Ø

CVR-nr.: 38420046  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 16.02.2017 - 31.12.2017

### **Direktion**

Jens Starkner  
Ulrik Møllergaard

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70A  
4200 Slagelse

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 16.02.2017 - 31.12.2017 for Sydhavns Plads 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 16.02.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28.05.2018

### Direktion

Jens Starkner

Ulrik Møllergaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Sydhavns Plads 4 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sydhavns Plads 4 ApS for regnskabsåret 16.02.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16.02.2017 - 31.12.2017 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 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 til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og 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. Fejlinformation 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.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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.

### 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 fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Slagelse, den 28.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jens Jørgen Bay Simonsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11503

Simon Bach Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne42779

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed samt virksomhed med investering i udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 318 t. kr., hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Selskabet har tabt anpartskapitalen og er således omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabsloven. Selskabets ledelse forventer at reetablere egenkapital igennem egen indtjening og det forventes, at ejendommen udlejes i 2018, således at ombygningen kan igangsættes og udlejningen forventeligt kan påbegyndes ultimo 2019.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2017

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/tab</b>           |             | <b>(417.066)</b>          |
| Andre finansielle omkostninger         |             | (6.057)                   |
| <b>Resultat før skat</b>               |             | <b>(423.123)</b>          |
| Skat af årets resultat                 | 1           | 104.311                   |
| <b>Årets resultat</b>                  |             | <b>(318.812)</b>          |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                           |
| Overført resultat                      |             | (318.812)                 |
|  |             | <b>(318.812)</b>          |

**Balance pr. 31.12.2017**

|   | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|
| Investeringsejendomme                           |             | 63.509.227                |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                 | 2           | <b>63.509.227</b>         |
| <br><b>Anlægsaktiver</b>                        |             | <br><b>63.509.227</b>     |
| <br>Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | 7.500                     |
| Udskudt skat                                    |             | 104.311                   |
| Andre tilgodehavender                           |             | 50.000                    |
| <b>Tilgodehavender</b>                          |             | <b>161.811</b>            |
| <br><b>Likvide beholdninger</b>                 |             | <br><b>428.822</b>        |
| <br><b>Omsætningsaktiver</b>                    |             | <br><b>590.633</b>        |
| <br><b>Aktiver</b>                              |             | <br><b>64.099.860</b>     |

**Balance pr. 31.12.2017**

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital                       |             | 50.000                    |
| Overført overskud eller underskud        |             | <u>(318.812)</u>          |
| <b>Egenkapital</b>                       |             | <b><u>(268.812)</u></b>   |
| <br>                                     |             |                           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse |             | <u>64.069.290</u>         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 3           | <b><u>64.069.290</u></b>  |
| <br>                                     |             |                           |
| Anden gæld                               |             | <u>299.382</u>            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b><u>299.382</u></b>     |
| <br>                                     |             |                           |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |             | <b><u>64.368.672</u></b>  |
| <br>                                     |             |                           |
| <b>Passiver</b>                          |             | <b><u>64.099.860</u></b>  |

## Egenkapitalopgørelse for 2017

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Indskudt ved stiftelse    | 50.000                                  | 0  | 50.000               |
| Årets resultat            | 0                                       | (318.812)  | (318.812)            |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>50.000</b>                           | <b>(318.812)</b>   | <b>(268.812)</b>     |

## Noter

|                                  | <b>2017</b>             |
|----------------------------------|-------------------------|
|                                  | <b>kr.</b>              |
| <b>1. Skat af årets resultat</b> |                         |
| Ændring af udskudt skat          | <u>(104.311)</u>        |
|                                  | <u><b>(104.311)</b></u> |

### **2. Materielle anlægsaktiver**

Selskabets ejendom er indkøbt med henblik på udlejning og måles som investeringsejendom. Selskabet har endnu ikke påbegyndt udlejning af ejendommen, som er erhvervet i juni 2017. Ejendommen er pr. 31.12.2017 målt til kostprisen som anses for at være lig med dagsværdien.

### **3. Langfristede gældsforpligtelser**

Af de langfristede gældsforpligtelser er 0 kr. til forfald efter 5 år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv.

#### Skat

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.