

---

# *Sydkaj P/S*

Store Regnegade 17, 1, 1110 København K

Årsrapport for  
1. maj 2022 - 30. april 2023

---

CVR-nr. 41 31 10 88

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 21/9 2023

Philip Søren Thorsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	7
Balance 30. april	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for Sydkaj P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 21. september 2023

## Direktion

Lars-Erik Houmann Christensen  
direktør

## Bestyrelse

Philip Søren Thorsen  
Formand

Lars-Erik Houmann Christensen    Hans-Bo Hyldig

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Sydkaj P/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sydkaj P/S for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, 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 revisoreres 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; 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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 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

Ringsted, den 21. september 2023

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Langhoff Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne36027

Nikolaj Frausing Borch  
statsautoriseret revisor  
mne44062

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Sydkaj P/S Store Regnegade 17, 1 1110 København K  CVR-nr: 41 31 10 88 Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023 Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Philip Søren Thorsen, formand Lars-Erik Houmann Christensen Hans-Bo Hyldig
<b>Direktion</b>	Lars-Erik Houmann Christensen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at udøve virksomhed med erhvervelse, udvikling og drift af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på DKK 4.209.669, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 5.055.653.

Sydkaj P/S's er stiftet med det formål at opføre bolig- og erhvervsejendomme på Sydkaj i Nakskov.

Selskabet har i den anledning, i samarbejde med Lolland Kommune, udviklet en lokalplan for området, som giver mulighed for at opføre 6 ejendomme med i alt ca. 9000 m2 byggeri.

Selskabets ambition var at igangsætte byggeriet af den første etape på 3000 m2 boliger i 2021, primært som ejerboliger, men er blevet forsinket i forhold hertil, da selskabet modtog byggetilladelse til denne etape på et tidspunkt, hvor der var opstået stor usikkerhed i forhold til stigende renter, prisudvikling på byggematerialer og ikke mindst den usikkerhed der fulgte med krigen i Ukraine, hvilket gjorde, at man ikke fandt det forsvarligt at igangsætte byggeriet.

Ledelsen har efter statusdagen valgt at ændre projektet til et udlejningsbyggeri med 36 lejligheder, og har i den forbindelse af forsigtighedshensyn i årsrapporten afskrevet de afholdte projekteringsomkostninger på ejerboligprojektet – som vi dog fortsat håber kan realiseres i fremtiden. Afskrivningen medfører, at selskabet realiserer et tab på DKK 4.209.669, men selskabet har fortsat en egenkapital på kr. DKK 5.055.653.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom klassificeres som en investeringsejendom. Investeringsejendommen måles til kostpris, da dette anses for at være den mest pålidelige vurdering på nuværende tidspunkt. Der henvises til note 1 for beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-60.658</b>	<b>-146.453</b>
Personaleomkostninger	2	-410.427	-455.863
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-3.734.583	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-4.205.668</b>	<b>-602.316</b>
Finansielle omkostninger		-4.001	-685
<b>Resultat før skat</b>		<b>-4.209.669</b>	<b>-603.001</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-4.209.669</b>	<b>-603.001</b>

## Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-4.209.669	-603.001
	<b>-4.209.669</b>	<b>-603.001</b>

## Balance 30. april 2023

### Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Materielle anlægsaktiver under udførelse		4.101.417	6.374.575
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>4.101.417</b>	<b>6.374.575</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.101.417</b>	<b>6.374.575</b>
Andre tilgodehavender		5.849	414.776
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.849</b>	<b>414.776</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.174.356</b>	<b>3.222.634</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.180.205</b>	<b>3.637.410</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.281.622</b>	<b>10.011.985</b>

# Balance 30. april 2023

## Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		10.000.000	8.000.000
Overført resultat		-4.944.347	-734.678
<b>Egenkapital</b>		<b>5.055.653</b>	<b>7.265.322</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.143	2.316.705
Gæld til tilknyttede virksomheder		55	263.827
Anden gæld		166.771	166.131
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>225.969</b>	<b>2.746.663</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>225.969</b>	<b>2.746.663</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.281.622</b>	<b>10.011.985</b>

Usikkerhed ved indregning og måling

1

Anvendt regnskabspraksis

5

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	8.000.000	-734.678	7.265.322
Kontant kapitalforhøjelse	2.000.000	0	2.000.000
Årets resultat	0	-4.209.669	-4.209.669
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>10.000.000</b>	<b>-4.944.347</b>	<b>5.055.653</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer en ejendom der klassificeres som en investeringsejendom under opførelse. Sydkaj P/S har valgt regnskabsprincip om at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Det er vurderet, at det ikke er muligt at måle en pålidelig dagsværdi af ejendommen i regnskabsåret, hvorfor ejendommen som alternativ måles til kostpris, eller genindvindingspris, hvis denne er lavere.

Da ejendommen måles til kostpris, har ledelsen forholdt sig til om der kan være et nedskrivningsbehov på ejendommen. Ejendommen forventes færdigopført om en årrække. Som følge af udviklingen i byggeomkostninger, er den budgetterede projektøkonomi behæftet med usikkerhed. Ledelsen forventer dog for nuværende, at der kan realiseres en gevinst på ejendomsprojektet.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	406.208	452.341
Andre omkostninger til social sikring	4.219	3.522
	<u>410.427</u>	<u>455.863</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3.734.583	0
	<u>3.734.583</u>	<u>0</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4. Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. maj	6.374.575
Tilgang i årets løb	<u>1.461.425</u>
Kostpris 30. april	<u>7.836.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. maj	0
Årets nedskrivninger	<u>3.734.583</u>
Ned- og afskrivninger 30. april	<u>3.734.583</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>4.101.417</u></b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>65.097</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sydkaj P/S for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022/23 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt selskabets administration mv.

### Bruttotab

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Selskabet er skattemæssigt transparent og beskatningen påhviler således ejerne.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme under udførelse måles til dagsværdi. Såfremt dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles de alternativt til kostpris.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Der afskrives ikke på materielle anlægsaktiver under udførelse.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### 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 indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet 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.