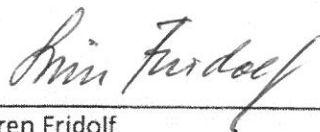


SF-Ejendomme ApS

Store Torv 15B
3700 Rønne
CVR-nr. 25 30 20 79

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 15. april 2020



Søren Fridolf
dirigent



Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019 | 10 |
| Balance 31. december 2019 | 11 |
| Noter til årsrapporten | 13 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for SF-Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

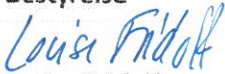
Rønne, den 11. marts 2020

Direktion

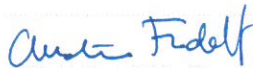


Søren Fridolf
direktør

Bestyrelse



Louise Fridolf
formand



Christine Fridolf



Søren Fridolf

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i SF-Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SF-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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.

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:

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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vort 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 vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rønne, den 11. marts 2020

Bornholms Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 85 84 98



Jens-Otto A. Sonne
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne15625

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | SF-Ejendomme ApS Store Torv 15B 3700 Rønne |
| | CVR-nr.: 25 30 20 79 |
| | Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019 |
| | Hjemsted: Bornholm |
| Bestyrelse | Louise Fridolf, formand Christine Fridolf Søren Fridolf |
| Direktion | Søren Fridolf, direktør |
| Revision | Bornholms Revision A/S Godkendt revisionsaktieselskab Tornegade 4, 1. sal 3700 Rønne |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af erhvervsejendomme samt formuepleje

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 78.526, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.116.737.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SF-Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægt

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|------------------|----------|-------------|
| Øvrige bygninger | 40 år | 484.741 kr. |

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 provenuet 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 299.154 | 260.518 |
| Personaleomkostninger | 1 | -100.000 | -100.000 |
| Resultat før af- og nedskrivninger | | 199.154 | 160.518 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 2 | -135.880 | -135.880 |
| Resultat før finansielle poster | | 63.274 | 24.638 |
| Finansielle indtægter | 3 | 45.309 | 110.984 |
| Finansielle omkostninger | | -7.924 | -9.253 |
| Resultat før skat | | 100.659 | 126.369 |
| Skat af årets resultat | 4 | -22.133 | -27.836 |
| Årets resultat | | 78.526 | 98.533 |
| | | | |
| Foreslået udbytte | | 100.000 | 2.850.000 |
| Overført resultat | | -21.474 | -2.751.467 |
| | | 78.526 | 98.533 |

Balance 31. december 2019

| | <u>Note</u> | <u>2019</u> kr. | <u>2018</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | <u>2.257.416</u> | <u>2.393.296</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>2.257.416</u> | <u>2.393.296</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>2.257.416</u> | <u>2.393.296</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | <u>78.366</u> | <u>2.831.519</u> |
| Tilgodehavender | | <u>78.366</u> | <u>2.831.519</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>63.856</u> | <u>17.677</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>142.222</u> | <u>2.849.196</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>2.399.638</u></u> | <u><u>5.242.492</u></u> |

Balance 31. december 2019

| | <u>Note</u> | <u>2019</u> kr. | <u>2018</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 891.737 | 913.211 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 100.000 | 2.850.000 |
| Egenkapital | 5 | <u>1.116.737</u> | <u>3.888.211</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | 6 | 312.062 | 322.401 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>312.062</u> | <u>322.401</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 763.135 | 831.094 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | <u>763.135</u> | <u>831.094</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 7 | 67.900 | 67.600 |
| Anden gæld | | 139.804 | 133.186 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>207.704</u> | <u>200.786</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>970.839</u> | <u>1.031.880</u> |
| Passiver i alt | | <u>2.399.638</u> | <u>5.242.492</u> |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |
| Nærtstående parter og ejerforhold | 10 | | |

Noter

| | 2019 | 2018 | | |
|--|----------------|----------------|-----------------|------------------|
| | kr. | kr. | | |
| 1 Personaleomkostninger | | | | |
| Lønninger | 100.000 | 100.000 | | |
| | 100.000 | 100.000 | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 0 | 0 | | |
| 2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | | | |
| Afskrivninger materielle anlægsaktiver | 135.880 | 135.880 | | |
| | 135.880 | 135.880 | | |
| 3 Finansielle indtægter | | | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 45.309 | 110.984 | | |
| | 45.309 | 110.984 | | |
| 4 Skat af årets resultat | | | | |
| Årets aktuelle skat | 32.472 | 38.170 | | |
| Årets udskudte skat | -10.339 | -10.334 | | |
| | 22.133 | 27.836 | | |
| 5 Egenkapital | | | | |
| | Virksomheds- | Overført | Foreslået ud- | |
| | kapital | resultat | bytte for regn- | I alt |
| | | | skabsåret | |
| Egenkapital 1. januar 2019 | 125.000 | 913.211 | 2.850.000 | 3.888.211 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -2.850.000 | -2.850.000 |
| Årets resultat | 0 | -21.474 | 100.000 | 78.526 |
| Egenkapital 31. december 2019 | 125.000 | 891.737 | 100.000 | 1.116.737 |

Noter

5 Egenkapital (fortsat)

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | kr. | kr. |
| 6 Hensættelse til udskudt skat | | |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2019 | <u>312.062</u> | <u>322.401</u> |
| Hensættelse til udskudt skat 31. december 2019 | <u>312.062</u> | <u>322.401</u> |
| | | |
| Materielle anlægsaktiver | 316.176 | 326.830 |
| Låneomkostninger | <u>-4.114</u> | <u>-4.429</u> |
| | <u>312.062</u> | <u>322.401</u> |
| | | |
| 7 Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 488.804 | 560.694 |
| Mellem 1 og 5 år | <u>274.331</u> | <u>270.400</u> |
| Langfristet del | 763.135 | 831.094 |
| Inden for et år | <u>67.900</u> | <u>67.600</u> |
| | <u>831.035</u> | <u>898.694</u> |

Noter

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Høl 1 af 1/1 2004 ApS (Administrationselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 831, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 2.257.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Høl 1 af 1/1 2004 ApS