

**Sika Ejendomme A/S**  
**CVR-nr. 28708688**  
**Søvangen 10**  
**5260 Odense S**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.03.2017

**Dirigent**

---

Navn: Paul Gram

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.09.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Sika Ejendomme A/S  
Søvangen 10  
5260 Odense S

CVR-nr.: 28708688  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

### **Bestyrelse**

Birthe Emmy Gram, formand  
Paul Gram  
Søren Gram

### **Direktion**

Paul Gram

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Sika Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 06.03.2017

### Direktion

Paul Gram

### Bestyrelse

Birthe Emmy Gram  
formand

Paul Gram

Søren Gram

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Sika Ejendomme A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sika Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 06.03.2017

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Kolin  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i 2015/16 haft et underskud på 268 t.kr.

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Der knytter sig en vis usikkerhed til ejendommens måling.

Efter regnskabsårets udløb er selskabets langfristede bankgæld omlagt til realkreditbelåning med normal 20 års løbetid. Dette vil, sammen med yderligere udlejning, få en positiv indvirkning på såvel resultat som likviditet i de kommende år.

Værdiansættelsen af selskabets ejendom er derfor opretholdt til kostpris med fradrag af akkumulerede ordinære afskrivninger.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>735.667</b>	<b>614</b>
Af- og nedskrivninger		(491.485)	(491)
<b>Driftsresultat</b>		<b>244.182</b>	<b>123</b>
Andre finansielle indtægter	1	8.946	20
Andre finansielle omkostninger	2	(592.351)	(657)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(339.223)</b>	<b>(514)</b>
Skat af ordinært resultat	3	70.745	103
<b>Årets resultat</b>		<b>(268.478)</b>	<b>(411)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(268.478)	(411)
		<b>(268.478)</b>	<b>(411)</b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		19.903.675	20.395
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>19.903.675</u>	<u>20.395</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>19.903.675</u>	<u>20.395</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		226.960	206
Andre tilgodehavender		0	193
<b>Tilgodehavender</b>		<u>226.960</u>	<u>399</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>111.935</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>338.895</u>	<u>399</u>
<b>Aktiver</b>		<u>20.242.570</u>	<u>20.794</u>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	1.000.000	1.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.924.120</u>	<u>3.193</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.924.120</u></b>	<b><u>4.193</u></b>
Udskudt skat		<u>355.426</u>	<u>426</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>355.426</u></b>	<b><u>426</u></b>
Bankgæld		<u>12.117.905</u>	<u>10.351</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.117.905</u></b>	<b><u>10.351</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		196.750	1.660
Bankgæld		0	1
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.215.237	3.631
Anden gæld		433.132	499
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>33</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.845.119</u></b>	<b><u>5.824</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>15.963.024</u></b>	<b><u>16.175</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>20.242.570</u></b>	<b><u>20.794</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	3.192.598	4.192.598
Årets resultat	0	(268.478)	(268.478)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>2.924.120</b>	<b>3.924.120</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.	
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>			
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.946	8	
Renteindtægter i øvrigt	0	12	
	<u>8.946</u>	<u>20</u>	
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.	
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	131.501	112	
Renteomkostninger i øvrigt	460.850	545	
	<u>592.351</u>	<u>657</u>	
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.	
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>			
Ændring af udskudt skat	(70.745)	(105)	
Effekt af ændrede skattesatser	0	2	
	<u>(70.745)</u>	<u>(103)</u>	
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>	
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo		<u>25.272.669</u>	
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>25.272.669</u>	
Af- og nedskrivninger primo		(4.877.509)	
Årets afskrivninger		(491.485)	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>(5.368.994)</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>19.903.675</u>	
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Aktier	1.000	1.000,00	1.000.000
	<u>1.000</u>		<u>1.000.000</u>

## Noter

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

### **6. Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Anpartsselskabet af 5. februar 1999 som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er tinglyst ejerpantebreve på 16,7 mio.kr. med pant i grunde og bygninger. Den bogførte værdi er 19,9 mio.kr. pr. 30. september 2016.

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution overfor moderselskabets gæld til pengeinstitut, som pr. 30. september 2016 udgjorde ca. 53 mio.kr.

### **8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

Anpartsselskabet af 5. februar 1999, Søvangen 10, Skt. Klemens, 5260 Odense S ejer alle aktier i virksomheden og har dermed bestemmende indflydelse på dette.