

## **SFS Holding Denmark A/S**

Strandvejen 96, st.

2900 Hellerup

CVR-nr. 30348699

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Lars Tommy Tedevall

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

SFS Holding Denmark A/S  
Strandvejen 96, st.  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 30348699  
Hjemsted: Gentofte  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Björn Anders Bengtsson, formand  
Irene Helena Bengtsson  
Ulf Åke Rudhag  
Lars Tommy Tedeval

### Direktion

Ulf Åke Rudhag, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for SFS Holding Denmark 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31.05.2017

### Direktion

Ulf Åke Rudhag  
direktør

### Bestyrelse

Björn Anders Bengtsson  
formand

Irene Helena Bengtsson

Ulf Åke Rudhag

Lars Tommy Tedeval

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i SFS Holding Denmark A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SFS Holding Denmark A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 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.

## 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, bedviste 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 31.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Ove Nielsen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået af investering i datterselskaberne SFS Hellerup A/S, SFS Århus A/S og SFS Hamburg G.m.b.H.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 275 t.kr. mod et underskud sidste år på 898 t.kr., hvilket fortsat er utilfredsstillende.

Som moderselskab reflekterer resultatopgørelsen primært resultatet af datterselskaberne, der samlet er et underskud. Underskuddet skyldes primært afviklingen af Flagshipstoren i Århus, som ikke har levet op til forventningerne i 2016, og aktiviteterne i dette er derfor indstillet.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Den regnskabsmæssige grundlag for SFS Hamburg G.m.b.H. hviler sig på balancen pr. 31. december 2016 udarbejdet af selskabet med korrektioner for de forhold, ejerne har vurderet nødvendige. Der foreligger således ikke et godkendt regnskab for dette datterselskab, hvorfor der er knyttet usikkerhed til målingen af selskabets resultat og egenkapital.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(34.375)</b>	<b>(29.375)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(272.312)	(914.961)
Andre finansielle indtægter	1	53.736	33.797
Andre finansielle omkostninger	2	(21.991)	(10.902)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(274.942)</b>	<b>(921.441)</b>
Skat af årets resultat	3	206	23.597
<b>Årets resultat</b>		<b>(274.736)</b>	<b>(897.844)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		126.943	12.925
Overført resultat		(401.679)	(910.769)
		<b>(274.736)</b>	<b>(897.844)</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.532.445	2.405.502
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>2.532.445</b>	<b>2.405.502</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.532.445</b>	<b>2.405.502</b>
Tilgodehavende selskabsskat		31.000	47.853
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		2.980	2.017
<b>Tilgodehavender</b>		<b>33.980</b>	<b>49.870</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>157.260</b>	<b>110.257</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>191.240</b>	<b>160.127</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.723.685</b>	<b>2.565.629</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	5	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.227.991	1.101.048
Overført overskud eller underskud		(476.599)	(74.920)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.251.392</u></b>	<b><u>1.526.128</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.457.012	1.024.501
Anden gæld		281	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.472.293</u></b>	<b><u>1.039.501</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.472.293</u></b>	<b><u>1.039.501</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>2.723.685</u></b>	<b><u>2.565.629</u></b>
Eventualaktiver	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	1.101.048	(74.920)	1.526.128
Årets resultat	0	126.943	(401.679)	(274.736)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>1.227.991</b>	<b>(476.599)</b>	<b>1.251.392</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	50.962	31.982
Øvrige finansielle indtægter	2.774	1.815
	<b>53.736</b>	<b>33.797</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	20.713	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.278	10.902
	<b>21.991</b>	<b>10.902</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Regulering vedrørende tidligere år	0	(23.365)
Refusion i sambeskatning	(206)	(232)
	<b>(206)</b>	<b>(23.597)</b>
		<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		1.304.454
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>1.304.454</b>
Opskrivninger primo		1.905.502
Andel af årets resultat		126.943
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>2.032.445</b>
Nedskrivninger primo		(804.454)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>		<b>(804.454)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>2.532.445</b>

## Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
SFS Hellerup A/S	Gentofte	A/S	100,0
SFS Århus A/S	Gentofte	A/S	100,0
SFS Hamburg G.m.b.h.	Hamurg, Tyskland	GmbH	100,0

Det regnskabsmæssige grundlag for SFS Hamburg GmbH hviler sig på balancen pr. 31. december 2016 udarbejdet af selskabet med korrektioner for de forhold, ejerne har vurderet nødvendige. Der foreligger således ikke et godkendt regnskab for dette datterselskab, hvorfor der er knyttet usikkerhed til målingen af selskabets resultat og egenkapital.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominel</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Aktier	500	1000	500.000
	<b>500</b>		<b>500.000</b>

Selskabets aktier er ikke opdelt i klasser.

### 6. Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 8 t.kr. beregnet ved en skatteprocent på 22%, der ikke er indregnet i årsregnskabet. Der er usikkerhed omkring udnyttelse af aktivet. Skatteaktivet vedrører skattemæssige underskud.

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. 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 disse selskaber.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

## 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 eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

Selskabet er sambeskattet med alle 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

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

#### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

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