

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

SIFORA EJENDOMME APS

Damsagervej 1

3500 Værløse

CVR-nr. 32 30 86 00

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 7/12 2019

Rasmus Lykkehøj Storgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Ledelsesberetning mv. | |
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsesberetning | 2 |
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab efter årsregnskabsloven | 4 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5-10 |
| Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019 | 11 |
| Balance pr. 30. juni 2019 | 12-13 |
| Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2019 | 14 |
| Noter | 15-17 |

Selskab

Sifora Ejendomme ApS
Damsagervej 1
3500 Værløse

CVR-nummer 32 30 86 00

Hjemsted: København

Direktion

Rasmus Lykkehøj Storgaard

Revisor

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Simon Morthorst , statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Sifora Ejendomme ApS' hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed, herunder køb og salg af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et underskud efter skat på kr. 27.424 og har indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 30. juni 2019.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Sifora Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Betingelserne for fravalg af revisionspligt for regnskabsåret har været opfyldt.

Det er besluttet fortsat at fravælge revision af årsrapporten for det næste regnskabsår, da betingelserne for fravalg af revisionspligt er opfyldt.

Værløse, den 7. december 2019

I direktionen

Rasmus Lykkehøj Storgaard

Til ledelsen i Sifora Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sifora Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 7. december 2019

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(cvr 19263096)

Simon Morthorst
statsautoriseret revisor
mne29383

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har under henvisning til Årsregnskabslovens §32 foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets leverede omsætning. Nettoomsætningen består af husleje indtægt og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt salgs-, lokale- og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Sifora ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

| | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|---------------------|-----------------|------------------|
| Grunde og bygninger | 50 år | 20% |

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttfortjeneste og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

| <u>Note</u> | <u>2018/19</u> | <u>2017/18</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 73.321 | -4.508 |
| 1 Personaleomkostninger | <u>0</u> | <u>0</u> |
| INDTJENINGSBIDRAG | 73.321 | -4.508 |
| 4 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver | <u>-48.243</u> | <u>-8.041</u> |
| RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT | 25.078 | -12.549 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 247 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | <u>-46.630</u> | <u>-8.728</u> |
| RESULTAT FØR SKAT | -21.552 | -21.030 |
| 3 Skat af årets resultat | <u>-5.872</u> | <u>2.858</u> |
| ÅRETS RESULTAT | <u><u>-27.424</u></u> | <u><u>-18.172</u></u> |

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

| | | |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| Overført resultat | <u>-27.424</u> | <u>-18.172</u> |
| ÅRETS RESULTAT | <u><u>-27.424</u></u> | <u><u>-18.172</u></u> |

| <u>Note</u> | <u>30/6 2019</u> | <u>30/6 2018</u> |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 4 Grunde og bygninger | <u>3.298.307</u> | <u>3.346.550</u> |
| MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER | <u>3.298.307</u> | <u>3.346.550</u> |
| ANLÆGSAKTIVER | <u>3.298.307</u> | <u>3.346.550</u> |
| Andre tilgodehavender | 200.000 | 0 |
| 3 Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | 0 | 2.858 |
| Periodeafgrænsningsposter | <u>0</u> | <u>15.653</u> |
| TILGODEHAVENDER | <u>200.000</u> | <u>18.511</u> |
| LIKVIDE BEHOLDNINGER | <u>2.813</u> | <u>107.225</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | <u>202.813</u> | <u>125.736</u> |
| AKTIVER I ALT | <u><u>3.501.120</u></u> | <u><u>3.472.286</u></u> |

| <u>Note</u> | <u>30/6 2019</u> | <u>30/6 2018</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Virksomhedskapital | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | -40.103 | -12.679 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | <u>0</u> | <u>0</u> |
| EGENKAPITAL | <u>39.897</u> | <u>67.321</u> |
| 3 Hensættelse til udskudt skat | <u>0</u> | <u>0</u> |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 5 Gæld til realkreditinstitutter | <u>1.633.156</u> | <u>1.673.775</u> |
| LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER | <u>1.633.156</u> | <u>1.673.775</u> |
| 5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 76.722 | 112.329 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 16.500 | 16.500 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 31.528 | 41.247 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.647.945 | 1.511.614 |
| 3 Skyldigt sambeskatningsbidrag | 5.872 | 0 |
| Anden gæld | <u>49.500</u> | <u>49.500</u> |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER | <u>1.828.067</u> | <u>1.731.190</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | <u>3.461.223</u> | <u>3.404.965</u> |
| PASSIVER I ALT | <u><u>3.501.120</u></u> | <u><u>3.472.286</u></u> |
| 6 Eventualaktiver | | |
| 7 Eventualforpligtelser | | |

| | <u>Virksom- hedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Foreslået udbytte</u> | <u>I alt</u> |
|---------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------|
| Egenkapital pr. 1/7 2017 | 80.000 | 5.493 | 0 | 85.493 |
| Overført via resultatdisponeringen | <u> </u> | <u>-18.172</u> | <u>0</u> | <u>-18.172</u> |
| Egenkapital pr. 1/7 2018 | 80.000 | -12.679 | 0 | 67.321 |
| Overført via resultatdisponeringen | <u> </u> | <u>-27.424</u> | <u>0</u> | <u>-27.424</u> |
| Egenkapital pr. 30/6 2019 | <u>80.000</u> | <u>-40.103</u> | <u>0</u> | <u>39.897</u> |

1 Personalemkostninger

Selskabet har ikke nogen ansatte.

2 Øvrige finansielle omkostninger

| | <u>2018/19</u> | <u>2017/18</u> |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Finansielle omkostninger i øvrigt | 46.630 | 8.728 |
| I ALT | <u>46.630</u> | <u>8.728</u> |

3 Selskabsskat og udskudt skat

| | <u>Selskabsskat</u> | <u>Udskudt skat</u> | <u>Ifølge resul- tatopgørelse</u> | <u>2017/18</u> |
|---------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------------|----------------|
| Skyldig pr. 1/7 2018 | -2.858 | 0 | | |
| Betalt vedr. tidligere år | 2.858 | | | |
| Skat af årets resultat | 5.872 | 0 | 5.872 | -2.858 |
| Refusion, sambeskatning | <u>0</u> | | | |
| SKYLDIG PR. 30/6 2019 | <u>5.872</u> | <u>0</u> | | |
| SKAT AF ÅRETS RESULTAT | | | <u>5.872</u> | <u>-2.858</u> |

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

| | Grunde og bygninger | I ALT | 30/6 2018 |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Kostpris pr. 1/7 2018 | 3.354.591 | 3.354.591 | 0 |
| Tilgang i året | 0 | 0 | 3.354.591 |
| Afgang i året | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| KOSTPRIS PR. 30/6 2019 | <u>3.354.591</u> | <u>3.354.591</u> | <u>3.354.591</u> |
| Af- og nedskrivninger pr. 1/7 2018 | 8.041 | 8.041 | 0 |
| Årets nedskrivninger | 0 | 0 | 0 |
| Årets afskrivninger | 48.243 | 48.243 | 8.041 |
| Af- og nedskrivn., afgang i året | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| AF- OG NEDSKR. PR. 30/6 2019 | <u>56.284</u> | <u>56.284</u> | <u>8.041</u> |
| REGN. VÆRDI PR. 30/6 2019 | <u><u>3.298.307</u></u> | <u><u>3.298.307</u></u> | <u><u>3.346.550</u></u> |

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | <u>30/6 2019</u> | <u>30/6 2018</u> |
|---|------------------|------------------|
| <u>Gældsforpligtelser i alt:</u> | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>1.709.878</u> | <u>1.786.104</u> |
| I ALT | <u>1.709.878</u> | <u>1.786.104</u> |
| <u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u> | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>76.722</u> | <u>112.329</u> |
| I ALT | <u>76.722</u> | <u>112.329</u> |
| <u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u> | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>1.326.269</u> | <u>1.391.438</u> |
| I ALT | <u>1.326.269</u> | <u>1.391.438</u> |

6 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på kr. 12.382.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Sifora ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Rasmus Lykkehøj Storgaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-900162290434

IP: 212.130.xxx.xxx

2019-12-11 12:27:38Z

NEM ID 

Simon Morthorst

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:58129611

IP: 93.165.xxx.xxx

2019-12-11 12:33:01Z

NEM ID 

Rasmus Lykkehøj Storgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-900162290434

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-12-16 15:10:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8DZGT-VCKN-P8HBY-A5SMA-1TE4V-44WEU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>