

Ejendomsselskabet SF ApS
Rahbeks Have 1
4300 Holbæk

CVR-nr: 32 88 41 21

ÅRSRAPPORT
1. januar 2015 til 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
Holbæk den *13 / 6 -* 2016

Aydin Kayhan
Dirigent



Påtegninger

| | |
|--|---|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 5 |
|---------------------|---|

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

| | |
|--------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet SF ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

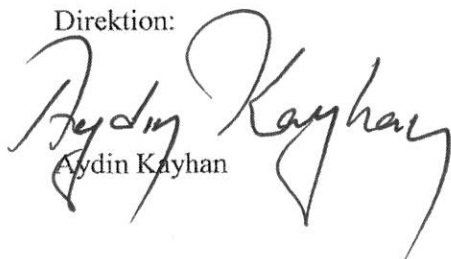
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 31. maj 2016

Direktion:


Aydin Kayhan

Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet SF ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet SF ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

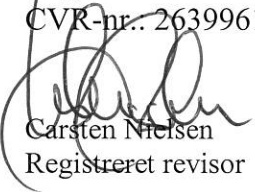
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 31. maj 2016

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S

Registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 26399610


Carsten Nielsen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Ejendomsselskabet SF ApS
Rahbeks Have 1
4300 Holbæk

CVR-nr.: 32 88 41 21
Stiftet: 27. april 2010
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Aydin Kayhan

Revisor

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S
Registreret revisionsaktieselskab
Vestre Havneplads 13, 2. sal
4400 Kalundborg

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet SF ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender - deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. P. t. 22%. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

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.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

| | 2015 | 2014 |
|--|----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 416.783 | 625.646 |
| Andre finansielle omkostninger | -176.512 | -169.064 |
| RESULTAT FØR SKAT | 240.271 | 456.582 |
| Skat af årets resultat | -57.669 | -76.261 |
| ÅRETS RESULTAT | 182.602 | 380.321 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | 182.602 | 380.321 |
| DISPONERET I ALT | 182.602 | 380.321 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

| | 2015 | 2014 |
|--|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | 12.800.000 | 12.800.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 12.800.000 | 12.800.000 |
| ANLÆGSAKTIVER | 12.800.000 | 12.800.000 |
| | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 1 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.034.584 | 1.012.547 |
| Tilgodehavender | 1.034.585 | 1.012.547 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 1.034.585 | 1.012.547 |
| | | |
| AKTIVER | 13.834.585 | 13.812.547 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

PASSIVER

| | 2015 | 2014 |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | 80.000 | 80.000 |
| Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver | 916.254 | 916.254 |
| Overført resultat | 590.421 | 407.819 |
| 2 EGENKAPITAL | 1.586.675 | 1.404.073 |
| Hensættelse til udskudt skat | 262.905 | 262.905 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 262.905 | 262.905 |
| Prioritetsgæld | 9.493.151 | 9.598.451 |
| Deposita | 192.455 | 189.880 |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | 9.685.606 | 9.788.331 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 108.868 | 108.868 |
| Kreditinstitutter | 1.988.722 | 2.079.199 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 120.640 | 0 |
| Selskabsskat | 53.669 | 141.671 |
| Anden gæld | 27.500 | 27.500 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 2.299.399 | 2.357.238 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 11.985.005 | 12.145.569 |
| PASSIVER | 13.834.585 | 13.812.547 |

NOTER

| | | 2015 | 2014 | |
|---|-------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| 1 Selskabets væsentligste aktivitet | | | | |
| Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom. | | | | |
| 2 Egenkapital | Primo | Forslag til resultatdisponering | Ultimo | |
| Virksomhedskapital | 80.000 | 0 | 80.000 | |
| Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver | 916.254 | 0 | 916.254 | |
| Overført resultat | 407.819 | 182.602 | 590.421 | |
| | <u>1.404.073</u> | <u>182.602</u> | <u>1.586.675</u> | |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
| Prioritetsgæld | 9.707.319 | 9.602.019 | 108.868 | 0 |
| Deposita | 189.880 | 192.455 | 0 | 0 |
| | <u>9.897.199</u> | <u>9.794.474</u> | <u>108.868</u> | <u>0</u> |