

SF Management Holding ApS
Kalvebod Brygge 39, 4., 1560 København V

CVR-nr. 33 86 28 65

Årsrapport
2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024

Henrik Skriver
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for SF Management Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 27. juni 2024

Direktion

Henrik Skriver

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i SF Management Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SF Management Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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. 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.

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, 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 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 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Ikast, den 27. juni 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Kenn Jensen
statsautoriseret revisor
mne24692

Jesper Majkjær Ramlov
statsautoriseret revisor
mne50559

Selskabsoplysninger

Selskabet	SF Management Holding ApS Kalvebod Brygge 39, 4. 1560 København V CVR-nr.: 33 86 28 65 Stiftet: 29. juli 2011 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Skriver
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Danske Bank, Lersø Parkallé 100, 2100 København Ø
Modervirksomhed	OS Invest SARL
Dattervirksomheder	Clausensminde ApS, København Clausensminde I ApS (ejes af Clausensminde ApS), København Clausensminde II ApS (ejes af Clausensminde ApS), København Clausensminde III ApS (ejes af Clausensminde ApS), København Clausensminde IV ApS (ejes af Clausensminde ApS), København Clausensminde V ApS (ejes af Clausensminde ApS), København Clausensminde VI ApS (ejes af Clausensminde ApS), København Clausensminde VII ApS (ejes af Clausensminde ApS), København Clausensminde VIII ApS (ejes af Clausensminde ApS), København SF Advisory ApS, København NPFT ApS, København FORE Spain Invest I ApS, København Goldilocks 5 ApS, København
Kapitalinteresse	SF FORE Invest IV ApS, København Stender Innovation A/S, København SF Family Office Club ApS, København

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at administrere og eje andele af en ejendomsportefølje samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 83 t.kr. mod 46 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet anvender dagsværdi ved indregning af selskabets investeringsejendomme, som er beliggende i København K. Ved værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav på 2,75-3,00 %. Såfremt afkastkravene ændres med 0,50 % vil det ændre ejendommene med mellem -1.935 t.kr. og 2.797 t.kr. Ledelsen anser værdiansættelsen og de anvendte afkastkrav i overensstemmelse med ejendomsmarkedet i København.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SF Management Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder/kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder, som i balancen præsenteres som kapitalinteresser, indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

SF Management Holding ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttotab	-30.457	-29.871
Værdiregulering af investeringsejendomme	-135.489	-613.462
Andre driftsomkostninger	0	-60.007
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	264.273	657.340
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	791.224	467.707
Andre finansielle indtægter	1.141.356	377.264
1 Øvrige finansielle omkostninger	-2.006.872	-924.594
Resultat før skat	24.035	-125.623
2 Skat af årets resultat	58.958	171.400
Årets resultat	82.993	45.777
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	82.993	45.777
Disponeret i alt	82.993	45.777

Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	13.613.000	12.862.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.613.000</u>	<u>12.862.000</u>
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.402.341	6.606.437
5	Kapitalinteresser	11.404.275	2.519.000
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	7.073.580	7.073.580
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>28.880.196</u>	<u>16.199.017</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>42.493.196</u>	<u>29.061.017</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.358	22.931
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	30.952.273	25.784.145
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	46.232	3.133.617
	Andre tilgodehavender	17.182.674	10.136.984
	Tilgodehavender i alt	<u>48.185.537</u>	<u>39.077.677</u>
	Likvide beholdninger	<u>672.077</u>	<u>1.493.429</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>48.857.614</u>	<u>40.571.106</u>
	Aktiver i alt	<u>91.350.810</u>	<u>69.632.123</u>

Balance 31. december

Passiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	22.128.656	22.045.663
	Egenkapital i alt	<u>22.208.656</u>	<u>22.125.663</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	557.600	599.400
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>557.600</u>	<u>599.400</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	7.532.487	7.634.195
	Deposita	27.000	89.100
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.559.487</u>	<u>7.723.295</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	101.708	100.838
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.417	220.906
	Gæld til tilknyttede virksomheder	54.685.461	29.526.092
8	Anden gæld	6.186.481	9.335.929
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>61.025.067</u>	<u>39.183.765</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>68.584.554</u>	<u>46.907.060</u>
	Passiver i alt	<u>91.350.810</u>	<u>69.632.123</u>

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	21.999.886	22.079.886
Årets overførte overskud eller underskud	0	45.777	45.777
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	22.045.663	22.125.663
Årets overførte overskud eller underskud	0	82.993	82.993
	80.000	22.128.656	22.208.656

Noter

	2023	2022
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.405.142	439.145
Andre finansielle omkostninger	601.730	485.449
	2.006.872	924.594
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-41.800	-171.400
Sambeskatningsbidrag	-17.158	0
	-58.958	-171.400
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	9.342.148	10.926.664
Tilgang i årets løb	886.489	1.793.442
Afgang i årets løb	0	-3.377.958
Kostpris 31. december	10.228.637	9.342.148
Regulering til dagsværdi 1. januar	3.519.852	3.654.336
Årets regulering til dagsværdi	-135.489	-613.462
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	478.978
Regulering til dagsværdi 31. december	3.384.363	3.519.852
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.613.000	12.862.000

Selskabets investeringsejendom består af én ejendom beliggende i København med fire lejligheder, som udlejes til beboelse. Ejendommen er pr. 31. december 2023 fuldt udlejet.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

De fire lejligheder har et gennemsnitlig driftsafkast på 96 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje på 112 t.kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 62 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 2,75-3,00 %.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 13.613 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 1.935 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.797 t.kr.

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	6.606.437	6.606.437
Tilgang i årets løb	4.744.880	0
Afgang i årets løb	-948.976	0
Kostpris 31. december	10.402.341	6.606.437
Regnskabsmæssig værdi 31. december	10.402.341	6.606.437

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos SF Management Holding ApS
Clausensminde ApS, København	100 %	-505.820	-159.514	3.933.461
Clausensminde I ApS (ejes af Clausensminde ApS), København	100 %	-50.601	-47.711	0
Clausensminde II ApS (ejes af Clausensminde ApS), København	100 %	-13.136	-19.384	0
Clausensminde III ApS (ejes af Clausensminde ApS), København	100 %	-17.218	-22.766	0
Clausensminde IV ApS (ejes af Clausensminde ApS), København	100 %	-31.110	-31.872	0
Clausensminde V ApS (ejes af Clausensminde ApS), København	100 %	-7.859	-13.574	0
Clausensminde VI ApS (ejes af Clausensminde ApS), København	100 %	-35.517	-28.475	0
Clausensminde VII ApS (ejes af Clausensminde ApS), København	100 %	-21.828	-22.221	0
Clausensminde VIII ApS (ejes af Clausensminde ApS), København	100 %	-55.920	-35.153	0
SF Advisory ApS, København	100 %	655.423	-990.137	40.000
NPFT ApS, København	100 %	-5.639	-5.910	40.000
FORE Spain Invest I ApS, København	66,67 %	3.862.171	-7.408	2.592.976
Goldilocks 5 ApS, København	80 %	4.764.189	-151.956	3.795.904
		8.537.135	-1.536.081	10.402.341

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
5. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar	2.519.000	19.000
Tilgang i årets løb	8.885.275	2.500.000
Kostpris 31. december	11.404.275	2.519.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	11.404.275	2.519.000

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos SF Management Holding ApS
SF FORE Invest IV ApS, København	47,50 %	-823.811	-463.613	19.000
Stender Innovation A/S, København	30 %	24.072.869	7.989.756	11.365.275
SF Family Office Club ApS, København	50 %	40.000	0	20.000
		23.289.058	7.526.143	11.404.275

	31/12 2023	31/12 2022
6. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar	6.801.973	2.007.143
Tilgang i årets løb	0	4.794.830
Kostpris 31. december	6.801.973	6.801.973
Opskrivninger 1. januar	271.607	271.607
Opskrivninger 31. december	271.607	271.607
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.073.580	7.073.580

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.634.195	7.735.033
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-101.708</u>	<u>-100.838</u>
	<u>7.532.487</u>	<u>7.634.195</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.116.826</u>	<u>7.222.081</u>
8. Anden gæld		
Af anden gæld udgør 6.186 lån samt skyldig købesum for anparter mod 9.336 t.kr. sidste år, som bestod af lån og forudbetalt leje fra lejere.		
9. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december		<u>13.613.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-135.489</u>
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.770 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 13.748 t.kr.		
11. Eventualposter		
Eventualaktiver		
Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 146 t.kr., som ikke er indregnet i balancen.		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har stillet sikkerhed overfor 3. mands mellemværende med pengeinstitut. Gælden kan maksimalt udgøre 5.000 t.kr. Gælden udgør 3.086 t.kr. pr. 31. december 2023.		
Selskabet har indgået en lejekontrakt med en årlig husleje på 252 t.kr. Lejemålet kan opsiges med 3 måneders varsel. Huslejeforpligtelsen pr. 31. december er 63 t.kr.		

Noter

11. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Henrik Skriver

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Skriver

Direktør

ID: 779d0c53-efc1-46cb-b9e1-0d727711b2a4

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 17:05:27

Underskrevet med MitID



Kenn Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kenn Klejnstrup Jensen

Revisor

ID: 757e9798-a4a6-4343-953c-daac6e4523cb

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 17:14:03

Underskrevet med MitID



Jesper Majkjær Ramlov

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Majkjær Ramlov

Revisor

ID: e2e725c4-69ff-4580-bd57-ad7e7d7edeb9

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 21:03:34

Underskrevet med MitID



Henrik Skriver

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Skriver

Dirigent

ID: 779d0c53-efc1-46cb-b9e1-0d727711b2a4

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 21:28:38

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 05383dMwQx251905715

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.