

## **SFTS Ejendomme ApS**

Sædding Strandvej 194

6710 Esbjerg V

CVR-nr. 36470526

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Søren Frederik Thoft Simonsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

SFTS Ejendomme ApS  
Sædding Strandvej 194  
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 36470526  
Stiftet: 17.12.2014  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Søren Frederik Thoft Simonsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for SFTS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24.05.2018

### Direktion

Søren Frederik Thoft  
Simonsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i SFTS Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SFTS Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Esbjerg, den 24.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jesper Smedegaard Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne18510

Lasse Lynggaard Wolff

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35802

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er primært at eje, udleje og administrere fast ejendom samt anden dermed forbunden virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat resulterede i et overskud på 817 t.kr. i forhold til et overskud på 805 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.574.582</b>	<b>1.448.038</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(526.752)</u>	<u>(398.004)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.047.830</b>	<b>1.050.034</b>
Andre finansielle indtægter	2	3.338	0
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(3.096)</u>	<u>(17.520)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.048.072</b>	<b>1.032.514</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(230.997)</u>	<u>(227.149)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>817.075</u></b>	<b><u>805.365</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>817.075</u>	<u>805.365</u>
		<b><u>817.075</u></b>	<b><u>805.365</u></b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		<u>13.249.105</u>	<u>13.775.857</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>13.249.105</u></b>	<b><u>13.775.857</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>13.249.105</u></b>	<b><u>13.775.857</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		114.750	112.950
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>74.493</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>189.243</u></b>	<b><u>112.950</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>2.109.533</u></b>	<b><u>513.950</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>2.298.776</u></b>	<b><u>626.900</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>15.547.881</u></b>	<b><u>14.402.757</u></b>

## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>13.592.112</u>	<u>12.775.037</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>14.592.112</u></b>	<b><u>13.775.037</u></b>
Udskudt skat		<u>127.000</u>	<u>131.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>127.000</u></b>	<b><u>131.000</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		245.254	214.216
Skyldige sambeskatningsbidrag		234.997	97.944
Anden gæld		256.718	94.200
Periodeafgrænsningsposter		<u>91.800</u>	<u>90.360</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>828.769</u></b>	<b><u>496.720</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>828.769</u></b>	<b><u>496.720</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>15.547.881</u></b>	<b><u>14.402.757</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapita I kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	12.775.037	13.775.037
Årets resultat	<u>0</u>	<u>817.075</u>	<u>817.075</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>13.592.112</u></b>	<b><u>14.592.112</u></b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>3.338</u>	<u>0</u>
	<b>3.338</b>	<b>0</b>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	<u>3.096</u>	<u>17.520</u>
	<b>3.096</b>	<b>17.520</b>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	234.997	97.944
Ændring af udskudt skat	<u>(4.000)</u>	<u>129.205</u>
	<b>230.997</b>	<b>227.149</b>
		<u>Grunde og bygninger</u>
		kr.
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>14.550.759</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>14.550.759</b>
Af- og nedskrivninger primo		(774.902)
Årets afskrivninger		<u>(526.752)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(1.301.654)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>13.249.105</b>

## Noter

### **6. Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SFTS Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

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

Ingen.

## 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter husleje. Husleje indregnes eksklusive moms i resultatopgørelsen under hensyntagen til fuld periodisering.

#### 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.

#### 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 af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden. 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 klargøring 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:

Bygninger	25 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 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

#### Andre finansielle forpligtelser

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

#### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

#### Periodeafgrænsningsposter

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