
SF 7 ApS

Strandvejen 58, 2., 2900 Hellerup

Årsrapport for 2015

(regnskabsår 1/9 - 31/12)

CVR-nr. 37 05 02 61

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/4 2016

Peter Haahr Thomsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. september - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september - 31. december 2015 for SF 7 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 27. april 2016

Direktion

Peter Haahr Thomsen
adm. direktør

Bjarke Bendix Cloos
direktør

Christian Schjødt-Eriksen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i SF 7 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SF 7 ApS for regnskabsåret 1. september - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 regnskabsåret 1. september - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 27. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Maj-Britt Nørskov Nannestad
statsautoriseret revisor

Martin Enderberg Lassen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

SF 7 ApS
Strandvejen 58, 2.
2900 Hellerup

CVR-nr.: 37 05 02 61
Regnskabsperiode: 1. september - 31. december
Stiftet: 1. september 2015
Regnskabsår: 1. regnskabsår
Hjemstedskommune: Hellerup

Direktion

Peter Haahr Thomsen
Bjarke Bendix Cloos
Christian Schjødt-Eriksen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Advokat

Bruun & Hjejle
Nørregade 21
1165 København K

Pengeinstitut

Danske Bank
Lersø Parkallé 100
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom og hermed beslægtede aktiviteter.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 7.796.889, heraf værdireguleringer på DKK 9.391.033, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 7.846.889.

Selskabet har i 2015 købt en investeringsejendom til en kostpris på TDKK 286.809.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. september - 31. december

	Note	2015 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.247.997
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	9.391.033
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		11.639.030
Finansielle omkostninger	2	-1.629.634
Resultat før skat		10.009.396
Skat af årets resultat	3	-2.212.507
Årets resultat		7.796.889

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0
Overført resultat	7.796.889
	7.796.889

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK
Investeringsejendomme		296.200.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>296.200.000</u>
Anlægsaktiver		<u>296.200.000</u>
Andre tilgodehavender		632.661
Tilgodehavender		<u>632.661</u>
Likvide beholdninger		<u>3.141.304</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.773.965</u>
Aktiver		<u>299.973.965</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		7.796.889
Egenkapital	5	7.846.889
Hensættelse til udskudt skat		2.063.000
Hensatte forpligtelser		2.063.000
Gæld til realkreditinstitutter		75.122.469
Gæld til tilknyttede virksomheder		203.983.552
Anden gæld		7.042.680
Langfristede gældsforpligtelser	6	286.148.701
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.887.998
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	1.489.526
Selskabsskat		154.889
Anden gæld		382.962
Kortfristede gældsforpligtelser		3.915.375
Gældsforpligtelser		290.064.076
Passiver		299.973.965
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7	
Nærtstående parter og ejerforhold	8	

Noter til årsregnskabet

	2015
	DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver	
Værdireguleringer af investeringsejendomme	9.391.033
	9.391.033
2 Finansielle omkostninger	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.489.526
Andre finansielle omkostninger	140.108
	1.629.634
3 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	149.507
Årets udskudte skat	2.063.000
	2.212.507
4 Aktiver der måles til dagsværdi	
	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. september	0
Tilgang i årets løb	286.808.967
Kostpris 31. december	286.808.967
Værdireguleringer 1. september	0
Årets værdireguleringer	9.391.033
Værdireguleringer 31. december	9.391.033
Regnskabsmæssig værdi 31. december	296.200.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er kalkuleret med den oplyste faktiske leje som vurderes at være markedsleje for ejendommen.

I kalkulen er fastsat en stigning i bruttolejen på mellem 2% og 2,25 % p.a., svarende til minimumsreguleringen i lejekontrakten.

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Driftsomkostningerne udgør mellem 2,8 % og 2,9 % af lejeindtægterne.

Ingen tomgang.

Administrationsomkostningerne udgør 3 % af lejeindtægterne.

	Måling af investeringsejendomme			
	Salgsværdi	Afkastbaseret		I alt
		metode	Kostpris	
DKK	DKK	DKK	DKK	
Værdi	0	296.200.000	0	296.200.000
Heraf har ekstern valuar vurderet	0	296.200.000	0	296.200.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate på 7 %, svarende til et normaliseret afkastkrav på 5 % og 2 % i inflation.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate	-0,5 %	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	329.300.000	296.200.000	269.200.000
Ændring i dagsværdi	33.100.000	0	-27.000.000

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. september	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	7.796.889	7.796.889
Egenkapital 31. december	50.000	7.796.889	7.846.889

Selskabskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	74.727.862
Mellem 1 og 5 år	394.607
Langfristet del	75.122.469
Inden for 1 år	0
	75.122.469

Gæld til tilknyttede virksomheder

Mellem 1 og 5 år	203.983.552
Langfristet del	203.983.552
Inden for 1 år	1.489.526
	205.473.078

Anden gæld

Mellem 1 og 5 år	7.042.680
Langfristet del	7.042.680
Øvrig kortfristet gæld	382.962
	7.425.642

Noter til årsregnskabet

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på DKK 296.200.000.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

AP Nordic Investment II S.à.r.l.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet AP Nordic Investment II S.à.r.l..

Koncernrapporten for AP Nordic Investment II S.à.r.l. kan rekvireres på følgende adresse:

560A Rue de Neudorf
L-2220 Luxembourg

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for SF 7 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B .

Ledelsen har for regnskabsåret 1. september - 31. december 2015 valgt at førtidsimplementere ændringerne til årsregnskabsloven, der træder i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2016 eller senere, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Førtidsimplementeringen medfører, at forpligtelser tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 er for ejendommen opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december vurderet af det uafhængige valuarfirma Colliers International Danmark A/S.

Regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for svarer til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.