

ÅRSRAPPORT 2017

SFF Ejendomme ApS

c/o Samad Firouz-Fard, Nordkrog 24, 1.
2900 Hellerup

CVR nr. 37 54 53 41

Indsender:

Revision & Data A/S
Registrerede revisorer
Lyngbyvej 225
2900 Hellerup

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 19. april 2018

Dirigent

Samad Firouz-Fard

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

SFF Ejendomme ApS
c/o Samad Firouz-Fard, Nordkrog 24, 1.
2900 Hellerup

CVR-nr.: 37545341
Stiftelsesdato: 17. marts 2016
Hjemsted: Gentofte Kommune
Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Direktion

Samad Firouz-Fard

Revisor

Revision & Data A/S
Registrerede revisorer
Lyngbyvej 225
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
19. april 2018, på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 for SFF Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsrapporten for næste år ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 19. april 2018

Direktion:

Samad Firouz-Fard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i SFF Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SFF Ejendomme ApS for regnskabsåret 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 19. april 2018

Revision & Data A/S

CVR-nr. 12475780

Steen Bo Petersen

Registreret revisor FSR

mne1130

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udvikle, opføre, udleje, finansiere og administrere fast ejendom samt i forbindelse hermed stående aktiviteter efter ledelsens skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SFF Ejendomme ApS 2017 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til kreditinstitutter er målt til kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

Note	2017	2016
Bruttofortjeneste/-tab	445.897	450.678
Opskrivning finansielle anlægsaktiver	2.050.639	0
Andre finansielle omkostninger	<u>-420.019</u>	<u>-458.400</u>
Ordinært resultat før skat	<u>2.076.517</u>	<u>-7.722</u>
Skat af årets resultat	<u>-455.686</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>1.620.831</u>	<u>-7.722</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>1.620.831</u>	<u>-7.722</u>
Disponeret i alt	<u>1.620.831</u>	<u>-7.722</u>

Balance pr. 31. december 2017

Note	2017	2016
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
1. Grunde og bygninger	14.200.000	12.149.361
Materielle anlægsaktiver i alt	14.200.000	12.149.361
Anlægsaktiver i alt	14.200.000	12.149.361
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	0	28.807
Periodeafgrænsningsposter	4.622	10.243
Tilgodehavender i alt	4.622	39.050
Likvide beholdninger	927.823	740.231
Likvide beholdninger i alt	927.823	740.231
Omsætningsaktiver i alt	932.445	779.281
AKTIVER I ALT	15.132.445	12.928.642

Balance pr. 31. december 2017

Note	2017	2016
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud	1.613.109	-7.721
Egenkapital i alt	1.663.109	42.279
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	451.132	0
Hensatte forpligtelser i alt	451.132	0
GÆLDSFORPLIGTELSE		
2. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	7.800.000	7.800.000
Modtagne forudbetalinger fra lejere	350.767	348.976
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	4.554	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.155.321	8.148.976
Kortfristede gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.242	26.941
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	4.851.641	4.710.446
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.862.883	4.737.387
Gældsforpligtelser i alt	13.018.204	12.886.363
PASSIVER I ALT	15.132.445	12.928.642

3. Eventualforpligtelser

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

Grunde og bygninger

1. Grunde og bygninger

Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo 12.149.361

Anskaffelsessum, ultimo 12.149.361

Opskrivninger:

Årets opskrivninger 2.050.639

Opskrivninger, ultimo 2.050.639

Bogført værdi, ultimo 14.200.000

Investeringsejendommen er optaget til dagsværdi i årsrapporten. Dagsværdi opgøres ud fra en afkastbaseret model. Værdien er opgjort på baggrund af ejendommens forventede driftsafkast før renter.

2017

2016

2. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år

7.800.000

7.800.000

3. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomheden SFF Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SFF Holding ApS, der er administrationsselskab.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 7.800.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 14.200.000.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.