

STEEN BO PETERSEN
TINA SARPØ

LYNGBYVEJ 225ST
2900 HELLERUP

CVR NR.: 12 47 57 80

TELEFON 39 61 06 88
info@revision-data.dk
www.revision-data.dk

ÅRSRAPPORT 2018

SFF Ejendomme ApS

c/o M. Goldschmidt Ejendomme A/S, Grønningen 25
1270 København K

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 23. maj 2019

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 2018	10
Balance pr. 31. december 2018	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

SFF Ejendomme ApS
c/o M. Goldschmidt Ejendomme A/S, Grønningen 25
1270 København K

CVR-nr.: 37545341
Stiftelsesdato: 17. marts 2016
Hjemsted: Gentofte Kommune
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Direktion

Samad Firouz-Fard

Revisor

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
23. maj 2019, på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 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 2018 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 23. maj 2019

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 2018 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 23. maj 2019

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 2018 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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%.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

Note	2018	2017
Bruttofortjeneste/-tab	973.190	445.897
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>6.718.947</u>	<u>2.050.639</u>
Resultat før finansielle poster	<u>7.692.137</u>	<u>2.496.536</u>
Andre finansielle omkostninger	<u>-635.972</u>	<u>-420.019</u>
Ordinært resultat før skat	<u>7.056.165</u>	<u>2.076.517</u>
Skat af årets resultat	<u>-1.552.364</u>	<u>-455.686</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>5.503.801</u>	<u>1.620.831</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>5.503.801</u>	<u>1.620.831</u>
Disponeret i alt	<u>5.503.801</u>	<u>1.620.831</u>

Balance pr. 31. december 2018

Note	2018	2017
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	37.300.000	14.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	37.300.000	14.200.000
Anlægsaktiver i alt	37.300.000	14.200.000
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos lejere	1.578	0
Andre tilgodehavender	22.775	0
Periodeafgrænsningsposter	2.852	4.622
Tilgodehavender i alt	27.205	4.622
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	208.265	927.823
Likvide beholdninger i alt	208.265	927.823
Omsætningsaktiver i alt	235.470	932.445
AKTIVER I ALT	37.535.470	15.132.445

Balance pr. 31. december 2018

Note	2018	2017
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud	7.116.910	1.613.109
Egenkapital i alt	7.166.910	1.663.109
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat	1.929.290	451.132
Hensatte forpligtelser i alt	1.929.290	451.132
GÆLDSFORPLIGTELSER		
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	15.648.060	7.800.000
Modtagne forudbetalinger fra lejere	705.426	350.767
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	74.206	4.554
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.427.692	8.155.321
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	284.967	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.410	11.242
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	11.668.201	4.851.641
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.011.578	4.862.883
Gældsforpligtelser i alt	28.439.270	13.018.204
PASSIVER I ALT	37.535.470	15.132.445

1. Eventualforpligtelser
2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SFF Holding ApS, der er administrationselskab.

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

2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 15.933.027, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 37.300.000.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.