

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2021

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
Lyngbyvej 225
2900 Hellerup

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 23. juni 2022

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	10
Balance pr. 31. december	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 2021 - 31. december 2021

Direktion

Samad Firouz-Fard
Gitte Christiansen

Revisor

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
23. juni 2022, på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021 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 2021 samt af resultatet.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 23. juni 2022

Direktion:

Samad Firouz-Fard

Gitte Christiansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i SFF Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SFF Ejendomme ApS for regnskabsåret 2021 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. juni 2022

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.

Usædvanlige forhold

Der er ikke konstateret usædvanlige forhold i 2021.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SFF Ejendomme ApS 2021 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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.

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

Investeringsejendomme er indregnet til en markedsværdi, der er opgjort af en afkastbaseret model. For den enkelte ejendom er der på grundlag af et normaliseret driftsbudget og en afkastprocent opgjort en beregnet værdi for ejendommen. Den beregnede værdi reguleres for kortvarige forhold, som ændrer ejendommens indtjening. Den regulerede beregnede værdi svarer til skønnet markedsværdi (dagsværdi).

I driftsbudgettet er medtaget lejeindtægter ved fuld udlejning, idet eventuel tomgang eller anden manglende lejeindtægt modregnes i den beregnede værdi.

I lighed hermed er i driftsbudgettet indregnet en skønnet normal vedligeholdelse på ejendommen. Eventuelle større forventede renoveringsarbejder, opretningsopgaver eller istandsættelser modregnes i den beregnede værdi.

Afkastprocenten fastsættes ud fra gældende markedsforshold pr. balancedagen for den pågældende ejendomstype under hensyntagen til vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejer, lejekontrakter mv.

Værdireguleringen af investeringsejendomme føres via resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdiregulering af investeringsejendomme'.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

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

Note	2021	2020
Bruttofortjeneste/-tab	1.630.950	1.576.494
1. Personaleomkostninger	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	<u>5.200.000</u>	<u>4.158.313</u>
Resultat før finansielle poster	<u>6.830.950</u>	<u>5.734.807</u>
Andre finansielle omkostninger	<u>-978.451</u>	<u>-701.580</u>
Ordinært resultat før skat	<u>5.852.499</u>	<u>5.033.227</u>
Skat af årets resultat	<u>-1.287.549</u>	<u>-1.108.418</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>4.564.950</u>	<u>3.924.809</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>4.564.950</u>	<u>3.924.809</u>
Disponeret i alt	<u>4.564.950</u>	<u>3.924.809</u>

Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	54.300.000	49.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt	54.300.000	49.100.000
Anlægsaktiver i alt	54.300.000	49.100.000
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos lejere	26.888	51.162
Periodeafgrænsningsposter	74.524	75.927
Tilgodehavender i alt	101.412	127.089
Likvide beholdninger	1.403.820	785.349
Likvide beholdninger i alt	1.403.820	785.349
Omsætningsaktiver i alt	1.505.232	912.438
AKTIVER I ALT	55.805.232	50.012.438

Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud	19.991.235	15.426.286
Egenkapital i alt	20.041.235	15.476.286
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat	5.118.731	3.974.732
Hensatte forpligtelser i alt	5.118.731	3.974.732
GÆLDSFORPLIGTELSER		
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	17.021.770	17.034.061
Modtagne forudbetalinger fra lejere	939.439	1.011.676
Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.961.209	18.045.737
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	323.365	322.482
Leverandører af varer og tjenesteydelser	116.468	172.600
Gæld til tilknyttede virksomheder	105.561	181.578
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	12.138.663	11.839.023
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.684.057	12.515.683
Gældsforpligtelser i alt	30.645.266	30.561.420
PASSIVER I ALT	55.805.232	50.012.438

2. Investeringsejendomme
3. Eventualforpligtelser
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
--	---	---

2. Investeringsejendomme

Selskabet har to ejendomme beliggende i Valby og Rødovre. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret model. Afkastmodellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold herunder afkastprocent og normaliseret driftsresultat.

Lejeindtægter

Lejeindtægter fastsættes i de budgeterede lejeindtægter for det kommende år. For ledige arealer er markedslejen anslået.

Drift og vedligeholdelsesomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse, ejendomsservicer, forsyning, drifts- og energiudgifter, administration og vedligeholdelse. Lejernes andel af energiudgifter modregnes i de opgjorte driftsomkostninger. Vedligeholdelsesomkostninger omfatter ind- og udvendig vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler udlejer. Ved opgørelse af vedligeholdelse henses endvidere til særlige forhold ved ejendommene, som kan påvirke omfanget af nødvendigt løbende vedligeholdelse.

Afkastprocenten

De anvendte afkastprocenter fastsættes på grundlag af markedsforholdene, beliggenhed samt den enkelte ejendoms forhold. Der foretages i videst muligt omfang sammenholdelse med sammenlignelige realiserede ejendomshandler.

Skøn

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelse. 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.

Arealer (kvm)

Bolig	1.427
Erhverv	467
I alt	1.894

Ejendomsværdi, ultimo	54.300.000
------------------------------	------------

Pris pr. kvm	28.669
---------------------	--------

Værdiregulering i resultatopgørelsen	5.200.000
---	-----------

Afkastprocent	3,25%-4,25%
----------------------	-------------

Noter

3. Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skatteforpligtigelse for koncernen fremgår af årsrapporten og er indregnet under anden gæld. Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.