

# **ÅRSRAPPORT**

## **1. januar - 31. december 2022**

### **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 16. juni 2023

#### **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 2022 - 31. december 2022

## Direktion

Samad Firouz-Fard  
Gitte Christiansen

## Revisor

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

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
16. juni 2023, på selskabets adresse.

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022 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 2022 samt af resultatet.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 16. juni 2023

### **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 2022 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 16. juni 2023

## 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 2022.

## **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 2022 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

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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 markedsforhold pr. balancedagen for den pågældende ejendomstype under hensyntagen til vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejer, lejekontrakter mv.

Værdireguleringen af investerings ejendomme føres via resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdiregulering af investerings ejendomme'.

#### 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	2022	2021
Bruttofortjeneste/-tab	1.740.911	1.630.950
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	300.000	5.200.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.040.911</b>	<b>6.830.950</b>
Andre finansielle omkostninger	-667.119	-978.451
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>1.373.792</b>	<b>5.852.499</b>
Skat af årets resultat	-302.214	-1.287.549
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.071.578</b>	<b>4.564.950</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.071.578	4.564.950
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.071.578</b>	<b>4.564.950</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
1. Investeringsejendomme	<u>54.600.000</u>	<u>54.300.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>54.600.000</u></b>	<b><u>54.300.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>54.600.000</u></b>	<b><u>54.300.000</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos lejere	124.278	26.888
Periodeafgrænsningsposter	<u>40.432</u>	<u>74.524</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>164.710</u></b>	<b><u>101.412</u></b>
Likvide beholdninger	<u>2.401.752</u>	<u>1.403.820</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>2.401.752</u></b>	<b><u>1.403.820</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.566.462</u></b>	<b><u>1.505.232</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>57.166.462</u></b>	<b><u>55.805.232</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud	21.062.814	19.991.235
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>21.112.814</b>	<b>20.041.235</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	5.184.731	5.118.731
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.184.731</b>	<b>5.118.731</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	16.709.853	17.021.770
Modtagne forudbetalinger fra lejere	1.040.644	939.439
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.750.497</b>	<b>17.961.209</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	324.924	323.365
Leverandører af varer og tjenesteydelser	167.902	116.468
Gæld til tilknyttede virksomheder	161.343	105.561
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	12.464.251	12.138.663
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.118.420</b>	<b>12.684.057</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>30.868.917</b>	<b>30.645.266</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>57.166.462</b>	<b>55.805.232</b>

2. Investeringsejendomme
3. Eventualforpligtelser
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>1. Investeringsejendomme</b>	
<b>Anskaffelsessum:</b>	
Anskaffelsessum, primo	31.033.037
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b><u>31.033.037</u></b>
<b>Værdireguleringer:</b>	
Værdiregulering, primo	23.266.963
Værdiregulering i resultatopgørelsen	<u>300.000</u>
<b>Værdireguleringer, ultimo</b>	<b><u>23.566.963</u></b>
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b><u>54.600.000</u></b>

### 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.

## 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 skatteforpligtelse 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.