



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

SFV 7-9 APS
FUGLESANGS ALLÉ 7, 8210 AARHUS V
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. april 2024

Esben Mols Kabell

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	SFV 7-9 ApS Fuglesangs Allé 7 8210 Aarhus V
	CVR-nr.: 39 98 65 90 Stiftet: 31. oktober 2018 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Esben Mols Kabell, formand Morten Kristian Kristensen Søren Leth Pedersen Anders Grønborg
Direktion	Søren Leth Pedersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C
Advokat	DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab Hack Kampmanns Plads 2 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for SFV 7-9 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 4. april 2024

Direktion:

Søren Leth Pedersen

Bestyrelse:

Esben Mols Kabell
Formand

Morten Kristian Kristensen

Søren Leth Pedersen

Anders Grønberg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i SFV 7-9 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SFV 7-9 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 4. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, udvikling og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud på 65 tkr., mens balancen udviser en egenkapital på 74.401 tkr. pr. 31. december 2023.

Årets driftsresultat udgør 7.332 tkr. før dagsværdiregulering af selskabets ejendom. Årets resultat er påvirket negativt med 812 tkr. af dagsværdiregulering af selskabets ejendom.

Selskabets ejendom er indregnet til en dagsværdi på 254.000 tkr. pr. 31. december 2023. Selskabet har færdiggjort udviklingen af den samlede ejendom i 2023, herunder afsluttet indretning af erhvervslokaler. Ejendommen er således i fuld drift pr. 31. december 2023, bortset fra et enkelt erhvervslokale.

Ledelsen har hævet afkastkravet fra 3,87 % til 4,00 % i tråd med markedsudviklingen, hvilket isoleret set har påvirket dagsværdien negativt. Ejendommens dagsværdi er dog samlet steget fra 250.000 tkr. pr. 31. december 2022 til 254.000 tkr. pr. 31. december 2023, hvilket er et udtryk for at ejendommen er endeligt færdigudviklet og at færdiggørelsesomkostninger er tilgangsført på ejendommen.

Årets resultat er som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		7.331.521	3.051.748
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-811.511	93.231.123
DRIFTSRESULTAT		6.520.010	96.282.871
Andre finansielle indtægter.....		17.650	0
Øvrige finansielle omkostninger.....		-6.454.520	-769.835
RESULTAT FØR SKAT		83.140	95.513.036
Skat af årets resultat.....	1	-18.333	-21.012.878
ÅRETS RESULTAT		64.807	74.500.158
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		64.807	74.500.158
I ALT		64.807	74.500.158

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		254.000.000	250.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	254.000.000	250.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		254.000.000	250.000.000
Andre tilgodehavender.....		351.996	104.664
Tilgodehavende selskabsskat.....		350.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		172.090	327.673
Tilgodehavender.....		874.086	432.337
Likvide beholdninger.....		937.168	9.089.381
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.811.254	9.521.718
AKTIVER.....		255.811.254	259.521.718
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		74.350.690	74.285.883
EGENKAPITAL.....		74.400.690	74.335.883
Hensættelser til udskudt skat.....		21.628.883	21.550.534
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		21.628.883	21.550.534
Gæld til realkreditinstitutter.....		152.885.986	152.885.986
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		2.927.083	4.776.674
Deposita og forudbetalt leje.....		3.498.795	3.132.304
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	159.311.864	160.794.964
Modtagne forudbetalinger fra lejere.....		78.781	26.882
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		82.628	2.396.469
Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse.....		206.773	198.820
Selskabsskat.....		0	60.016
Anden gæld.....		101.635	158.150
Kortfristede gældsforpligtelser.....		469.817	2.840.337
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		159.781.681	163.635.301
PASSIVER.....		255.811.254	259.521.718
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	74.285.883	74.335.883
Forslag til resultatdisponering.....		64.807	64.807
Egenkapital 31. december 2023.....	50.000	74.350.690	74.400.690

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	60.016	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-60.016	0	
Regulering af udskudt skat.....	78.349	20.952.862	
	18.333	21.012.878	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2023.....	156.768.877	
Tilgang.....	4.811.511	
Kostpris 31. december 2023.....	161.580.388	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	93.231.123	
Årets værdireguleringer.....	-811.511	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	92.419.612	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	254.000.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Udlejnings- ejendom
Dagsværdi 31. december 2023.....	254.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-811.511

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Aarhus C.

Ejendommens dagsværdi er vurderet ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ejendommen består af 80 lejemål, hvoraf 76 udlejes til bolig og 4 udlejes til erhverv (butik/restauration). Ved beregning af ejendommens dagsværdi er anvendt et gns. afkastkrav på 4,00 %. Afkastkravet er hævet fra 3,87 % til 4,00 % i året. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Dagsværdien er opgjort med tillæg af forudbetalt leje og deposita.

Kvadratmeter i ejendommen er fordelt med 89 % til bolig og 11 % til erhverv. Driftsafkastet vurderes at udgøre 10.038 tkr. pr. år, hvilket bygger på en forventet årlig leje på 11.238 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør 1.200 tkr. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100%.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet fører til et fald i dagsværdien. En ændring af afkastkravet på +/- 0,25 procentpoint vil betyde en ændring i ejendommens dagsværdi på hhv. -14.782 tkr. og +16.754 tkr.

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)					2
Langfristede gældsforpligtelser					3
	31/12 2023		Afdrag	Restgæld	31/12 2022
	gæld i alt		næste år	efter 5 år	gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	152.885.986		0	152.885.986	152.885.986
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse....	2.927.083		0	0	4.776.674
Deposita og forudbetalt leje.....	3.498.795		0	3.498.795	3.132.304
	159.311.864		0	156.384.781	160.794.964
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 4
Til sikkerhed for realkreditgæld på 152.886 tkr. har virksomheden deponeret realkreditpantebreve på nominelt 154.391 tkr. med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 254.000 tkr. pr. balancedagen.					
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut har virksomheden yderligere deponeret et skadeløsbrev, nom. 7.000 tkr., med pant i ovenstående investeringsejendom. Selskabet har ingen gæld til pengeinstituttet pr. balancedagen.					
			2023	2022	
Medarbejderforhold					5
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SFV 7-9 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes ekskl. moms.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendom samt administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår samt periodisering af huslejerabat til lejere.

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.