

# SFC Ejendomme ApS

Gugvej 152, 9210 Aalborg SØ

CVR-nr. 70 82 49 14

## Årsrapport

**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. september 2016.

---

**Peter Lau Lauritzen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæringer             | 2           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 4           |
| Ledelsesberetning                               | 5           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 6           |
| Resultatopgørelse                               | 10          |
| Balance   | 11          |
| Noter   | 13          |

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for SFC Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SØ, den 2. september 2016

### **Direktion**

Peter Colding-Kristensen

### **Bestyrelse**

Peter Lau Lauritzen

Peter Colding-Kristensen

Lars Colding-Kristensen

Holger Colding-Kristensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i SFC Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for SFC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 2. september 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Johnny V. Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | SFC Ejendomme ApS<br>Gugvej 152<br>9210 Aalborg SØ  |
|                        | CVR-nr.: 70 82 49 14  |
|                        | Stiftet: 1. november 1982   |
|                        | Regnskabsår: 1. juli - 30. juni   |
| <b>Bestyrelse</b>      | Peter Lau Lauritzen<br>Peter Colding-Kristensen<br>Lars Colding-Kristensen<br>Holger Colding-Kristensen |
| <b>Direktion</b>       | Peter Colding-Kristensen  |
| <b>Revision</b>        | Redmark<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Hasseris Bymidte 6<br>9000 Aalborg               |
| <b>Modervirksomhed</b> | C-K 3 ApS   |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom samt virksomhed i tilknytning hertil.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 881 t.kr. mod 913 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 317 t.kr. mod 308 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for SFC Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendommenes drift samt eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|           |       |
|-----------|-------|
| Bygninger | 25 år |
|-----------|-------|

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter SFC Ejendomme ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatoppgørelse 1. juli - 30. juni

| <u>Note</u>  | 2015/16<br>kr. | 2014/15<br>kr. |
|--|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                 | <b>881.253</b> | <b>913.086</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver        | -388.000       | -390.000       |
| <b>Driftsresultat</b>                                    | <b>493.253</b> | <b>523.086</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 61.854         | 53.366         |
| Andre finansielle indtægter                              | 0              | 102            |
| Øvrige finansielle omkostninger                          | -149.262       | -169.262       |
| <b>Resultat før skat</b>                                 | <b>405.845</b> | <b>407.292</b> |
| 1 Skat af årets resultat                                 | -89.273        | -99.394        |
| <b>Årets resultat</b>                                    | <b>316.572</b> | <b>307.898</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                  |                |                |
| Udbytte for regnskabsåret                                | 590.000        | 0              |
| Overføres til overført resultat                          | 0              | 307.898        |
| Disponeret fra overført resultat                         | -273.428       | 0              |
| <b>Disponeret i alt</b>                                  | <b>316.572</b> | <b>307.898</b> |

## Balance 30. juni

---

| <b>Aktiver</b>                               | 2016                     | 2015                     |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                                  | <u>kr.</u>               | <u>kr.</u>               |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |                          |                          |
| 2 Grunde og bygninger                        | 10.072.001               | 10.460.001               |
| Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>10.072.001</u>        | <u>10.460.001</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>10.072.001</u></b> | <b><u>10.460.001</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                          |                          |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 144.230                  | 0                        |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 4.185.476                | 4.123.622                |
| Andre tilgodehavender                        | 3.056                    | 5.672                    |
| Tilgodehavender i alt                        | <u>4.332.762</u>         | <u>4.129.294</u>         |
| Likvide beholdninger                         | <u>225.482</u>           | <u>225.272</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>4.558.244</u></b>  | <b><u>4.354.566</u></b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>14.630.245</u></b> | <b><u>14.814.567</u></b> |

## Balance 30. juni

| <b>Passiver</b>                                | 2016                     | 2015                     |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                                    | <u>kr.</u>               | <u>kr.</u>               |
| <b>Egenkapital</b>                             |                          |                          |
| 3 Virksomhedskapital                           | 200.000                  | 200.000                  |
| 4 Reserve for opskrivninger                    | 7.509.407                | 7.509.407                |
| 5 Overført resultat                            | 499                      | 200.533                  |
| 6 Foreslået udbytte for regnskabsåret          | 590.000                  | 0                        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b><u>8.299.906</u></b>  | <b><u>7.909.940</u></b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                          |                          |
| Hensættelser til udskudt skat                  | 1.605.410                | 1.640.174                |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>            | <b><u>1.605.410</u></b>  | <b><u>1.640.174</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                          |                          |
| Gæld til realkreditinstitutter                 | 3.669.542                | 4.089.881                |
| Deposita                                       | 211.000                  | 211.000                  |
| Anden gæld                                     | 146.854                  | 240.949                  |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt          | <u>4.027.396</u>         | <u>4.541.830</u>         |
| Kortfristet del af langfristet gæld            | 427.675                  | 427.675                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser       | 12.900                   | 12.300                   |
| Selskabsskat                                   | 144.723                  | 153.596                  |
| Anden gæld                                     | 112.235                  | 129.052                  |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt          | <u>697.533</u>           | <u>722.623</u>           |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                | <b><u>4.724.929</u></b>  | <b><u>5.264.453</u></b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                          | <b><u>14.630.245</u></b> | <b><u>14.814.567</u></b> |
| <b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                          |                          |
| <b>9 Eventualposter</b>                        |                          |                          |
| <b>10 Nærtstående parter</b>                   |                          |                          |

## Noter

|  | 2015/16<br>kr.   | 2014/15<br>kr.   |
|--|------------------|------------------|
| <b>1. Skat af årets resultat</b>   |                  |                  |
| Skat af årets resultat   | 144.738          | 153.596          |
| Årets regulering af udskudt skat   | -55.465          | -54.202          |
|  | <b>89.273</b>    | <b>99.394</b>    |
| <b>2. Grunde og bygninger</b>  |                  |                  |
| Den bogførte værdi af opskrivninger fratrukket foretagne afskrivninger herpå udgør tkr. 6.221. |                  |                  |
| <b>3. Virksomhedskapital</b>   |                  |                  |
| Virksomhedskapital primo   | 200.000          | 200.000          |
|  | <b>200.000</b>   | <b>200.000</b>   |
| <b>4. Reserve for opskrivninger</b>  |                  |                  |
| Reserve for opskrivninger primo  | 7.509.407        | 7.271.232        |
| Ændring i udskudt skat af reserve for opskrivninger  | 0                | 238.175          |
|  | <b>7.509.407</b> | <b>7.509.407</b> |
| <b>5. Overført resultat</b>  |                  |                  |
| Overført resultat primo  | 200.533          | 63.455           |
| Årets overførte overskud eller underskud   | -273.428         | 307.898          |
| Årets værdiregulering renteswap  | 94.095           | 86.352           |
| Skat af værdiregulering renteswap  | -20.701          | -18.997          |
| Ændring i udskudt skat af reserve for opskrivninger  | 0                | -238.175         |
|  | <b>499</b>       | <b>200.533</b>   |

## Noter

|   | 30/6 2016<br>kr.      | 30/6 2015<br>kr. |
|---|-----------------------|------------------|
| <b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b> |                       |                  |
| Udbytte primo                                 | 0                     | 400.000          |
| Udloddet udbytte                              | 0                     | -400.000         |
| Udbytte for regnskabsåret                     | <u>590.000</u>        | <u>0</u>         |
|   | <b><u>590.000</u></b> | <b><u>0</u></b>  |

## 7. Gældsforpligtelser

|                                   | Afdrag<br>første år<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. | Gæld i alt<br>30/6 2016<br>kr. | Gæld i alt<br>30/6 2015<br>kr. |
|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Gæld til<br>realkreditinstitutter | 427.675                    | 2.031.342                     | 4.097.217                      | 4.517.556                      |
| Deposita                          | <u>0</u>                   | <u>211.000</u>                | <u>211.000</u>                 | <u>211.000</u>                 |
|                                   | <b><u>427.675</u></b>      | <b><u>2.242.342</u></b>       | <b><u>4.308.217</u></b>        | <b><u>4.728.556</u></b>        |

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.097 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 10.072 t.kr.

## 9. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Udover nedenstående er der ingen eventualforpligtelser.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med HCK Holding Aalborg A/S, CVR-nr. 12899602 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.



## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 10. Nærtstående parter

Årsregnskabet indgår i koncernregnskabet for HCK Holding Aalborg A/S, Aalborg CVR-nr. 12899602.