

# Sibofi ApS

Taarbæk Strandvej 84 A, 2930 Klampenborg  
CVR-nr. 78 51 68 28

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 12.05.16

John Ladehoff Levin  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Sibofi ApS  
Taarbæk Strandvej 84 A  
2930 Klampenborg  
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk  
CVR-nr.: 78 51 68 28

---

**Bestyrelse**

---

John Ladehoff Levin, formand  
Birgitte Heinrich Ladehoff Levin  
Torben Steen Nordquist

---

**Direktion**

---

Birgitte Heinrich Ladehoff Levin

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Sibofi ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 5. april 2016

**Direktionen**

Birgitte Heinrich Ladehoff Levin

**Bestyrelsen**

John Ladehoff Levin  
Formand

Birgitte Heinrich Ladehoff  
Levin

Torben Steen Nordquist

**Til kapitalejeren i Sibofi ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Sibofi ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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.

København, den 5. april 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Davidsen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktivitet har i indeværende år bestået i udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 55.594 mod DKK -42.247 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.120.454.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

Note		2015 DKK	2014 DKK
	<b>Lejeindtægter</b>	<b>402.000</b>	<b>188.000</b>
	Ejendomsomkostninger	-205.073	-146.406
	Andre eksterne omkostninger	-28.004	-19.397
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>168.923</b>	<b>22.197</b>
1	Andre finansielle omkostninger	-97.273	-76.359
	<b>Resultat før skat</b>	<b>71.650</b>	<b>-54.162</b>
2	Skat af årets resultat	-16.056	11.915
	<b>Årets resultat</b>	<b>55.594</b>	<b>-42.247</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	55.594	-42.247
	<b>I alt</b>	<b>55.594</b>	<b>-42.247</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	11.835.260	11.835.260
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.835.260</b>	<b>11.835.260</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.835.260</b>	<b>11.835.260</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>188.049</b>	<b>23.493</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>188.049</b>	<b>23.493</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.023.309</b>	<b>11.858.753</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	3.120.454	3.064.860
<b>4</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.120.454</b>	<b>4.064.860</b>
	Hensættelser til udskudt skat	748.419	736.949
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>748.419</b>	<b>736.949</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	5.733.079	1.124.739
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.733.079</b>	<b>1.124.739</b>
<b>5</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	60.836	58.408
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	211.200	64.370
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.250	14.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.130.485	5.795.427
	Selskabsskat	4.586	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.421.357</b>	<b>5.932.205</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.154.436</b>	<b>7.056.944</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>12.023.309</b>	<b>11.858.753</b>
<b>6</b>	Eventualforpligtelser		

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Implementering af ændring i årsregnskabsloven

Selskabet har valgt allerede for regnskabsåret 2015 at implementere ændringer til årsregnskabsloven ved måling af finansielle forpligtelser.

- Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev forpligtelserne indregnet til dagsværdi, og kursreguleringer heraf blev reguleret i resultatopgørelsen under finansielle poster. Ændringen indebærer en negativ påvirkning af resultat før skat på t.DKK -38 og af årets resultat på t.DKK -30. Egenkapitalen pr. 31.12.15 forøges med t.DKK 109.

Sammenligningstal for 2014 er tilrettet i balance, resultatopgørelse og noter for ændring af regnskabspraksis vedrørende gældsforpligtelser over for realkreditinstitutter.

Den akkumulerede effekt af praksisændringerne ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte på egenkapitalen primo forrige regnskabsår. Skatteeffekten af ændringen er ligeledes indregnet direkte på egenkapitalen.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

**RESULTATOPGØRELSE****Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre eksterne omkostninger**

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

**Afskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

**Skatter**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Dagsværdien måles på grundlag af en af ledelsen vurderet handelspris baseret på mæglervurdering fra ekstern vurderingsmand.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

## Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

## Aktuelle og udskudte skatter

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

## Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder i form af forudbetalt husleje og indbetalt deposita.

	2015	2014
	DKK	DKK

### 1. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	18.680
Øvrige finansielle omkostninger	97.273	57.679
I alt	97.273	76.359

### 2. Skatter

Årets aktuelle skat	4.586	6.219
Årets udskudte skat	11.470	-18.134
I alt	16.056	-11.915

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	8.431.329
Kostpris pr. 31.12.15	8.431.329
Opskrivninger pr. 31.12.14	3.403.931
Opskrivninger pr. 31.12.15	3.403.931
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	11.835.260

Udover gæld til realkreditinstitut vedrørende ejendom jf. note 5, er der tinglyst ejer-pantebreve til sikkerhed for ejerforening. Offentlig ejendomsvurdering pr. 01.10.13 udgør DKK. 3.200.000 og 2.850.000.

#### 4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 31.12.13	1.000.000	2.989.494
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	117.613
Saldo pr. 01.01.14	1.000.000	3.107.107
Forslag til resultatdisponering	0	-42.247
Saldo pr. 31.12.14	1.000.000	3.064.860

#### *Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	1.000.000	3.064.860
Forslag til resultatdisponering	0	55.594
Saldo pr. 31.12.15	1.000.000	3.120.454

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	1.000	1.000

#### 5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	60.836	5.512.417	5.793.915	1.183.147



## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.