



SIF Holding Fredericia A/S

Sønderskovej 3-5
7000 Fredericia
CVR-nr. 81749612

Årsrapport 01.10.2022 - 30.09.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
09.04.2024

Michael Sønderkov
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 30.09.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SIF Holding Fredericia A/S

Sønderskovvej 3-5

7000 Fredericia

CVR-nr.: 81749612

Hjemsted: Fredericia

Regnskabsår: 01.10.2022 - 30.09.2023

Bestyrelse

Nicolai Ussing, formand

Mogens Ussing

Jeppe Ussing

Direktion

Mogens Ussing, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 for SIF Holding Fredericia A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 09.04.2024

Direktion

Mogens Ussing
adm. dir.

Bestyrelse

Nicolai Ussing
formand

Mogens Ussing

Jeppe Ussing

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i SIF Holding Fredericia A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SIF Holding Fredericia A/S for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 omkring selskabets aflæggelse af årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift samt usikkerheden forbundet med indregning af kautionsforpligtelsen i note 3.

På baggrund heraf aflægges årsregnskabet for SIF Holding Fredericia A/S med fortsat drift for øje. Vi gør opmærksom på usikkerheden knyttet hertil, da disse er under indflydelse af forhold uden for ledelsens kontrol.

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.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Kolding, den 09.04.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Ole Søndergaard Larsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11676

Peter Kjærsgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46587

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom samt virke som holdingselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der henvises til omtale i note 3 for omtale af udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der henvises til omtale i note 3.

Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til omtale i note 2.

Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		35.716.063	77.763
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(5.239.037)	0
Administrationsomkostninger		(548.720)	(330.613)
Driftsresultat		29.928.306	(252.850)
Andre finansielle indtægter	4	268.838	258.179
Nedskrivning af finansielle aktiver		(270.144)	0
Andre finansielle omkostninger		0	(20.098)
Resultat før skat		29.927.000	(14.769)
Skat af årets resultat		50.000	(42.513)
Årets resultat		29.977.000	(57.282)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		29.977.000	(57.282)
Resultatdisponering		29.977.000	(57.282)

Balance pr. 30.09.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		2.500.000	7.717.377
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		70.000	178.880
Materielle aktiver	5	2.570.000	7.896.257
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	200.000
Finansielle aktiver	6	0	200.000
Anlægsaktiver		2.570.000	8.096.257
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		93.750	93.750
Andre tilgodehavender		6.510	184.639
Periodeafgrænsningsposter		59.214	56.037
Tilgodehavender		159.474	334.426
Likvide beholdninger		1.695.401	1.643.301
Omsætningsaktiver		1.854.875	1.977.727
Aktiver		4.424.875	10.073.984

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		1.942.164	(28.034.836)
Egenkapital		2.942.164	(27.034.836)
Udskudt skat		0	50.000
Andre hensatte forpligtelser	7	1.300.000	36.841.371
Hensatte forpligtelser		1.300.000	36.891.371
Deposita		150.000	150.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	41.513
Langfristede gældsforpligtelser	8	150.000	191.513
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.886	23.136
Anden gæld		5.825	2.800
Kortfristede gældsforpligtelser		32.711	25.936
Gældsforpligtelser		182.711	217.449
Passiver		4.424.875	10.073.984
Going concern	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Personaleforhold	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	(28.034.836)	(27.034.836)
Årets resultat	0	29.977.000	29.977.000
Egenkapital ultimo	1.000.000	1.942.164	2.942.164

Noter

1 Going concern

Som omtalt i note 3 har selskabet kautioneret for det tidligere datterselskab Domus Axel A/S' gæld til dettes bankforbindelse.

Ledelsen har aflagt regnskabet for 2022/23 på basis af going concern forudsætningen, hvilket primært kan henføres til ledelsens forventninger til kautionsforpligtelsens størrelse og afviklingstidspunkt.

Såfremt denne forudsætning ikke realiseres, dvs. at der mod ledelsens forventning udløses en betydelige større kautionsforpligtelse, vil selskabet ikke være going concern.

2 Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter balancedagen afhændet kapitalandelen i Domus Axel A/S. Ledelsen er på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten i forhandlinger med långiver omkring kautionsforpligtelsens størrelse indregnet under "hensatte forpligtelser", hvilket der ikke er opnået endelig aftale om ved regnskabsaflæggelsen.

3 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har kautioneret for en væsentlig gældsforpligtelse i Domus Axel A/S. Kautionsforpligtelsen er indregnet under "hensatte forpligtelser" med den af ledelsen forventede værdi.

I forbindelse med ovennævnte salg af kapitalandelen i Domus Axel A/S har Domus Axel A/S modtaget en uigenkaldelig eftergivelse af en betydelig andel af gælden, hvorefter køber har indfriet den resterende forpligtelse. Kautionsforpligtelsen begrænser sig til en værdi på 36,8 mio. kr.

Der foreligger på nuværende tidspunkt væsentlig usikkerhed omkring såvel tilstedeværelsen og subsidiært størrelsen af kautionsforpligtelsen. Der pågår på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen forhandlinger med det tidligere datterselskabs bankforbindelse om endelige afslutning af kautionsforholdet. Forhandlingerne er ikke tilendebragt på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten.

Det er ledelsens klare forventning ud fra foreløbige forhandlinger med långiver, at der bliver indgået en aftale som reeablerer egenkapitalen i selskabet.

Ledelsen har som følge heraf indregnet effekten i årsregnskabet, der i sin helhed er særligt påvirket heraf med 35,5 mio. kr. der er indregnet som indtægt under bruttofortjenesten.

4 Andre finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	263.053	251.283
Renteindtægter i øvrigt	5.785	6.896
	268.838	258.179

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	7.467.377	232.061
Tilgange	21.660	0
Kostpris ultimo	7.489.037	232.061
Opskrivninger primo	250.000	0
Opskrivninger ultimo	250.000	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(53.181)
Årets nedskrivninger	(5.239.037)	(50.865)
Årets afskrivninger	0	(58.015)
Af- og nedskrivninger ultimo	(5.239.037)	(162.061)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.500.000	70.000

Ejendom 1

Ejendommen er en detailejendom beliggende i Hannerup Skov, Fredericia på lejet grund. Ejendommen er pr. statusdagen udlejet til restauration.

Det anvendt afkastkrav er på 9,81% et fald i afkastkravet på 0,5%-point vil medføre en stigning i ejendommens dagsværdi på 115 t.kr., mens en stigning i afkastkravet på 0,5%-point vil medføre et fald i dagsværdien på 104 t.kr.

Den samlede dagsværdi af ejendommen udgør 2.000 t.kr. pr. balancedagen.

Ejendom 2

Ejendommen er en byggegrund beliggende i Fredericia. Grunden er erhvervet i 2021. Der er ingen anvendelse af grunden pr. balancedagen.

Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte dagsværdi er et udtryk for handelsværdien af grunden.

Den samlede dagsværdi af grunden udgør 500 t.kr. pr. balancedagen.

6 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	200.000
Kostpris ultimo	200.000
Årets nedskrivninger	(200.000)
Nedskrivninger ultimo	(200.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

7 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser er kautionsforpligtelse for datterselskabet, hvis egenkapital er negativ. Hæftelsen er begrænset til det indregnede beløb.

Der henvises til omtalen i note 1 for yderligere beskrivelse heraf.

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Deposita	150.000	150.000
	150.000	150.000

9 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Selskabet af 20. september 2013 ApS som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2017/18 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2017 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrations-selskabets årsregnskab.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Nykredit Realkredit A/S er der tinglyst afgiftspantebrev, nom. 2.900 t.kr., med sikkerhed i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi udgjorde pr. statusdagen 2.500 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt for at opnå regnskabsårets nettoomsætning, herunder ejendomsomkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder kontorholdsomkostninger samt reguleringer på nedskrivninger af tilgodehavender.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de

forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til kautionsforpligtelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.