



SIF Holding Fredericia A/S

Sønderskovej 3-5
7000 Fredericia
CVR-nr. 81749612

Årsrapport 01.10.2021 - 30.09.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
02.12.2022

Michael Sønderkov
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.09.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SIF Holding Fredericia A/S

Sønderskovvej 3-5

7000 Fredericia

CVR-nr.: 81749612

Hjemsted: Fredericia

Regnskabsår: 01.10.2021 - 30.09.2022

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 01.10.2021 - 30.09.2022 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. 30.09.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 02.12.2022

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 01.10.2021 - 30.09.2022, 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. 30.09.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisoreres 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. Selskabet har kautioneret for gælden i datterselskabet Domus Axel A/S og af denne årsag er der indregnet en hensat forpligtelse. Eftersom datterselskabet forventes at kunne fortsætte driften indtil udgangen af regnskabsåret 2022/23 forventes forpligtelsen ikke aktualiseret. Herudover er der ikke aktuelle forhandlinger om salg af selskabets ejendom eller forventning om afslutning heraf inden udgangen af regnskabsåret 2022/23, hvilket vil gøre selskabet ude af stand til at servicere sine gældsforpligtelser og dermed fortsætte driften. 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 02.12.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Ole Søndergaard Larsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11676

Peter Kjærsgaard Rasmussen

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

Årets resultat blev et underskud på 57 t.kr., hvilket ledelsen anser for utilfredsstillende.

Selskabet har aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Der henvises til omtalen i note 1.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		77.763	107.362
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	250.000
Administrationsomkostninger		(330.613)	(341.624)
Driftsresultat		(252.850)	15.738
Andre finansielle indtægter	2	258.179	258.741
Andre finansielle omkostninger		(20.098)	(36.639)
Resultat før skat		(14.769)	237.840
Skat af årets resultat		(42.513)	(99.481)
Årets resultat		(57.282)	138.359
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(57.282)	138.359
Resultatdisponering		(57.282)	138.359

Balance pr. 30.09.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		7.717.377	6.220.233
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		178.880	0
Materielle aktiver	3	7.896.257	6.220.233
Andre værdipapirer og kapitalandele		200.000	0
Andre tilgodehavender		0	200.000
Finansielle aktiver	4	200.000	200.000
Anlægsaktiver		8.096.257	6.420.233
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		93.750	0
Andre tilgodehavender		184.639	259.281
Periodeafgrænsningsposter		56.037	53.975
Tilgodehavender		334.426	313.256
Likvide beholdninger		1.643.301	3.323.063
Omsætningsaktiver		1.977.727	3.636.319
Aktiver		10.073.984	10.056.552

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		(28.034.836)	(27.977.554)
Egenkapital		(27.034.836)	(26.977.554)
Udskudt skat		50.000	49.000
Andre hensatte forpligtelser	5	36.841.371	36.841.371
Hensatte forpligtelser		36.891.371	36.890.371
Deposita		150.000	75.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		41.513	44.481
Langfristede gældsforpligtelser	6	191.513	119.481
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.136	24.254
Anden gæld		2.800	0
Kortfristede gældsforpligtelser		25.936	24.254
Gældsforpligtelser		217.449	143.735
Passiver		10.073.984	10.056.552
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	(27.977.554)	(26.977.554)
Årets resultat	0	(57.282)	(57.282)
Egenkapital ultimo	1.000.000	(28.034.836)	(27.034.836)

Noter

1 Going concern

Selskabet har kautioneret for en væsentlig gældsforpligtelse i datterselskabet Domus Axel A/S, og hæftelsen er begrænset til den regnskabsmæssige værdi på 36,8 mio.kr. indregnet under "hensatte forpligtelser".

Datterselskabet forventer, at kreditinstituttet fortsat stiller kreditfaciliteter til rådighed, og i denne situation vil kautionforpligtelsen, som påhviler SIF Holding Fredericia A/S, ikke blive aktualiseret. Det fremhæves i denne sammenhæng, at der ikke er modtaget et bindende tilsagn fra kreditinstituttet herpå, men ledelsen forventer det er muligt at få tilstrækkelige kreditfaciliteter stillet til rådighed ud fra drøftelserne med kreditinstituttet og tidligere års erfaringer.

Endelig forventes ejendommen i Domus Axel A/S at være i selskabets besiddelse indtil udgangen af regnskabsåret 2022/23. I tilfælde af et salg forventes det imidlertid ikke realistisk at servicere gældsforpligtelserne og fortsætte driften. På denne måde er ledelsens vurdering af tidshorisonten for salget af ejendommen afgørende for vurderingen af going concern.

På baggrund af denne vurdering er årsregnskabet aflagt med fortsat drift for øje, men opmærksomheden henledes på, at forhold uden for ledelsens indflydelse kan påvirke dette forhold.

2 Andre finansielle indtægter

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	251.283	241.141
Renteindtægter i øvrigt	6.896	17.600
	258.179	258.741

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	5.970.233	0
Tilgange	1.497.144	232.061
Kostpris ultimo	7.467.377	232.061
Opskrivninger primo	250.000	0
Opskrivninger ultimo	250.000	0
Årets afskrivninger	0	(53.181)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(53.181)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.717.377	178.880

Ejendom 1

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

Der er af eksternt vurderingsmand anvendt den afkastbaserede model til fastsættelsen af dagsværdien for ejendommen.

Det anvendt afkastkrav er på 3% et fald i afkastkravet på 0,5%-point vil medføre en stigning i ejendommens dagsværdi på 873 t.kr., mens en stigning i afkastkravet på 0,5%-point vil medføre et fald i dagsværdien på 1.200 t.kr.

Den samlede dagsværdi af ejendommen udgør 6.446 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 1.271 t.kr. pr. balancedagen.

4 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	0	200.000
Overførsler	200.000	(200.000)
Kostpris ultimo	200.000	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	200.000	0

5 Andre hensatte forpligtelser

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

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Deposita	150.000	150.000
Skyldige sambeskatningsbidrag	41.513	0
	191.513	150.000

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Selskabet af 20. september 2013 ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har kautioneret for selskaberne R.A. Ussing & Søn A/S, Domus Axel A/S og Ussing Ejendomme A/S, hvis mellemværende pr. statusdagen udgjorde 9.225 t.kr.

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 7.717 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 finansielle indtægter

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

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
	År
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.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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 nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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.