



SIF Holding Fredericia A/S

Sønderskovej 3-5
7000 Fredericia
CVR-nr. 81749612

Årsrapport 01.10.2020 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
03.12.2021

Michael Sønderkov
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 30.09.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SIF Holding Fredericia A/S

Sønderskovvej 3-5

7000 Fredericia

CVR-nr.: 81749612

Hjemsted: Fredericia

Regnskabsår: 01.10.2020 - 30.09.2021

Bestyrelse

Nicolai Ussing, formand

Jeppe Ussing

Mogens 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 01.10.2020 - 30.09.2021 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. 30.09.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 03.12.2021

Direktion

Mogens Ussing

adm. dir.

Bestyrelse

Nicolai Ussing

formand

Jeppe Ussing

Mogens 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 01.10.2020 - 30.09.2021, 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. 30.09.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 2021/22 forventes forpligtelsen ikke aktualiseret. Herudover er der ikke aktuelle forhandlinger om salg af selskabets ejendom eller forventning om afslutning heraf inden udgangen af regnskabsåret 2021/22, 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 03.12.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Ole Søndergaard Larsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11676

Peter 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 overskud på 138 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

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 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		107.362	107.736
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		250.000	0
Administrationsomkostninger		(341.624)	(216.224)
Driftsresultat		15.738	(108.488)
Andre finansielle indtægter	2	258.741	265.446
Andre finansielle omkostninger		(36.639)	0
Resultat før skat		237.840	156.958
Skat af årets resultat		(99.481)	(40.190)
Årets resultat		138.359	116.768
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		138.359	116.768
Resultatdisponering		138.359	116.768

Balance pr. 30.09.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		6.220.233	5.717.833
Materielle aktiver	3	6.220.233	5.717.833
Andre tilgodehavender		200.000	203.500
Finansielle aktiver	4	200.000	203.500
Anlægsaktiver		6.420.233	5.921.333
Udskudt skat		0	6.000
Andre tilgodehavender		259.281	570.240
Periodeafgrænsningsposter		53.975	56.120
Tilgodehavender		313.256	632.360
Likvide beholdninger		3.323.063	3.452.304
Omsætningsaktiver		3.636.319	4.084.664
Aktiver		10.056.552	10.005.997

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		(27.977.554)	(28.115.913)
Egenkapital		(26.977.554)	(27.115.913)
Udskudt skat		49.000	0
Andre hensatte forpligtelser	5	36.841.371	36.841.371
Hensatte forpligtelser		36.890.371	36.841.371
Deposita		75.000	75.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		44.481	53.190
Langfristede gældsforpligtelser	6	119.481	128.190
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.254	22.754
Anden gæld		0	129.595
Kortfristede gældsforpligtelser		24.254	152.349
Gældsforpligtelser		143.735	280.539
Passiver		10.056.552	10.005.997
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	(28.115.913)	(27.115.913)
Årets resultat	0	138.359	138.359
Egenkapital ultimo	1.000.000	(27.977.554)	(26.977.554)

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 de nuværende kreditfaciliteter til rådighed, og i denne situation vil kautionensforpligtelsen, 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 muligt at forlænge faciliteterne ud fra drøftelserne med kreditinstituttet og tidligere års erfaringer. Datterselskabet forventer herudover, at likviditeten fra den ordinære drift muliggør servicering af datterselskabets gældsforpligtelser i takt med, at disse forfalder.

Endelig forventes ejendommen i Domus Axel A/S at være i selskabets besiddelse indtil udgangen af regnskabsåret 2021/22, hvorved der vil være pengestrømme til at servicere gælden indtil udgangen af regnskabsåret. I tilfælde af et salg forventes det imidlertid ikke realistisk at servicere gældsforpligtelserne og fortsætte driften. På denne måde er ledelsens vurdering af tidshorizonten 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

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	241.141	240.025
Renteindtægter i øvrigt	17.600	25.421
	258.741	265.446

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	5.717.833
Tilgange	252.400
Kostpris ultimo	5.970.233
Årets opskrivninger	250.000
Opskrivninger ultimo	250.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.220.233

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

Der er af ekstern vurderingsmand anvendt den afkastbaserede model til fastsættelsen af dagsværdien for ejendommen. Det anvendte afkastkrav er på 4,5%. Et fald i afkastkravet på 0,5%-point vil medføre en stigning i ejendommens dagsværdi på 775 t.kr., mens en stigning i afkastkravet på 0,5%-point vil medføre et fald i dagsværdien på 620 t.kr.

4 Finansielle aktiver

	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	203.500
Afgange	(3.500)
Kostpris ultimo	200.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	200.000

5 Andre hensatte forpligtelser

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

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Deposita	75.000	75.000
Skyldige sambeskatningsbidrag	44.481	0
	119.481	75.000

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Selskabet af 20. september 2013 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2017/18 for indkomstskatte 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 administrationselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har kautioneret for selskabet R.A. Ussing & Søn A/S' gæld til Danske Bank A/S, dog maksimeret til 2.000 t.kr. R.A. Ussing & Søn A/S har ingen gæld til Danske Bank A/S pr. statusdagen.

Selskabet har kautioneret for selskaberne R.A. Ussing & Søn A/S og Ussing Ejendomme A/S gæld til Nykredit Bank A/S, hvis mellemværende pr. statusdagen udgjorde 9.780 t.kr.

Til sikkerhed for Nykredit Realkredit A/S er der tinglyst afgiftspantebrev, nom. 2.400 t.kr., med sikkerhed i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi udgjorde pr. statusdagen 6.220 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabets beholdning af ejendomme har hidtil været indregnet som "grunde og bygninger" målt til kostpris fratrukket af- og nedskrivninger.

Selskabet har i regnskabsåret valgt at ændre regnskabspraksis, således ejendomme fremadrettet indregnes som "investeringsejendomme" målt til dagsværdi med regulering over resultatopgørelsen, idet dette vurderes at give et mere retvisende billede.

Selskabets ejendom havde ved ændringen en kostpris på 5.800 t.kr., og havde efter den hidtidige måling til kostpris fratrukket af- og nedskrivninger en forventet levetid på 50 år samt en scrapværdi på 50 %. Afskrivningerne udgjorde årligt 58 t.kr. før skat.

Ved overførsel af ejendommen til "investeringsejendomme" målt til dagsværdi udgjorde markedsværdien af ejendommen 5.718 t.kr.

Efterfølgende er ejendommen blevet istandsat for 252 t.kr., hvorefter den er blevet revurderet til en dagsværdi på 6.220 t.kr. pr. 30.09.2021. Som følge heraf er der foretaget en positiv dagsværdiregulering på 250 t.kr. før skat.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte ændringer, har der ikke været ændringer til anvendt regnskabspraksis i øvrigt.

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

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.

Tilgodehavender

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

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.