

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Sika Ejendomme A/S

Søvangen 10
5260 Odense S

CVR-nr. 28708688

Årsrapport for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13. december 2024



Søren Gram
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Sika Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 13. december 2024

Direktion

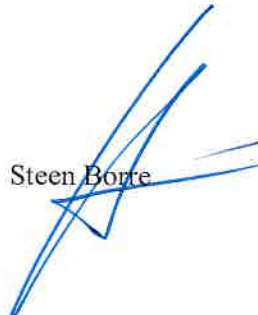


Søren Gram
Direktør

Bestyrelse



Knud Erik Banke Kristensen
formand



Steen Borte



Søren Gram

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Sika Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sika Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 væsentlig 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.

Svendborg, den 13. december 2024

RevisionsFirmaet Edelbo

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35486178



Morten Troels Pedersen

statsautoriseret revisor

mne31470

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Sika Ejendomme A/S Søvangen 10 5260 Odense S
CVR-nr.	28708688
Stiftelsesdato	11. maj 2005
Regnskabsår	1. oktober 2023 - 30. september 2024 20. regnskabsår
Bestyrelse	Knud Erik Banke Kristensen, formand Steen Borre Søren Gram, Direktør
Direktion	Søren Gram, Direktør
Revisor	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Morten Troels Pedersen, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen har selskabet ved værdiansættelse af investeringsejendomme anvendt en afkastprocent på 7,64 %. Følsomhed ved ændring i selskabets gennemsnitlige afkastprocent er belyst i note 4.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 udviser et resultat på 3.270.048 kr. Selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en balancesum på 66.088.471kr., og en egenkapital på 20.719.311kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Sika Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdirreguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og hermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme mv. modregnes i omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen (dagsværdi). Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		3.956.958	4.273.009
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.727.551	590.000
Driftsresultat		5.684.509	4.863.009
Andre finansielle indtægter	1	332.850	986.327
Finansielle omkostninger	2	-1.824.969	-1.326.651
Resultat før skat		4.192.390	4.522.686
Skat af årets resultat	3	-922.343	-950.860
Årets resultat		3.270.047	3.571.826
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.270.047	3.571.826
Resultatdisponering		3.270.047	3.571.826

Balance 30. september 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	4	57.420.000	55.692.449
Materielle anlægsaktiver		57.420.000	55.692.449
Anlægsaktiver		57.420.000	55.692.449
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		488.600	191.224
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.029.283	2.851.611
Andre tilgodehavender		3.371.401	3.148.808
Tilgodehavender		6.889.284	6.191.643
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	1.740.039	1.654.967
Værdipapirer og kapitalandele		1.740.039	1.654.967
Likvide beholdninger		39.148	5.533
Omsætningsaktiver		8.668.471	7.852.143
Aktiver		66.088.471	63.544.592

Balance 30. september 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		19.719.311	16.449.264
Egenkapital		20.719.311	17.449.264
Hensættelser til udskudt skat		5.707.645	4.871.663
Hensatte forpligtelser		5.707.645	4.871.663
Gæld til kreditinstitutter		31.508.115	33.132.853
Gæld til banker		3.288.111	3.808.725
Langfristede gældsforpligtelser	6	34.796.226	36.941.579
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.338.951	2.142.828
Gæld til banker		449.659	298.483
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		86.361	0
Anden gæld		1.990.318	1.840.776
Kortfristede gældsforpligtelser		4.865.289	4.282.087
Gældsforpligtelser		39.661.515	41.223.666
Passiver		66.088.471	63.544.592
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	1.000.000	16.449.264	0	17.449.264
Årets resultat	0	3.270.047	0	3.270.047
Egenkapital 30. september 2024	1.000.000	19.719.311	0	20.719.311

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2023/24	2022/23
1. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	272.844	930.689
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	60.007	55.638
	<u>332.851</u>	<u>986.327</u>
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.824.969	1.326.651
	<u>1.824.969</u>	<u>1.326.651</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	86.361	0
Regulering udskudt skat	835.982	995.063
Regulering udskudt skat tidligere år	0	-44.203
	<u>922.343</u>	<u>950.860</u>

Noter

	2023/24	2022/23
4. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	51.902.823	45.620.374
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	6.282.449
Kostpris ultimo	51.902.823	51.902.823
Dagsværdireguleringer primo	3.789.626	3.199.626
Årets reguleringer	1.727.551	590.000
Dagsværdireguleringer ultimo	5.517.177	3.789.626
Regnskabsmæssig værdi ultimo	57.420.000	55.692.449

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabet har fastholdt de tidligere anvendte regnskabsprincipper for selskabets ejendomme. Dette indebærer, at ejendommenes bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomstyper i et velfungerende finansielt marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektivt basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

Ved markedsværdiurderinger pr. 30. september 2024 er der anvendt et afkastkrav på 7,64 %. Afkastkravet anvendt 30. september 2023 var 7,23 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden kan illustreres således:

Kr.

Ændring i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
Afkastprocent	7,14 %	7,64 %	8,14 %
Dagsværdi	61.440.959	57.420.000	53.893.291
Ændring i dagsværdi	4.020.595	0	-3.526.709

Noter

	2023/24	2022/23
5. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Dagsværdi af børsnoterede aktier ultimo	1.740.039	1.654.967
Ændringer i dagsværdien indregnet som urealiseret gevinst	164.952	0
Ændringer i dagsværdien indregnet som urealiseret tab	-13.263	-19.191

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld ultimo	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Prioritetsgæld	33.847.066	1.626.265	24.864.343
Gæld til banker	3.288.111	712.686	716.423
	37.135.177	2.338.951	25.580.766

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Den samlede sambeskatningsforpligtigelse fremgår af moderselskabet Aktieselskabet af 5. august 1961.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgælden er sikret ved pant i ejendommen.

Herudover er der tinglyst følgende ejerpantebrev med pant i ejendommene på 9.200.000 kr. til sikkerhed for mellemværende med Fynske Bank samt for 3. mands mellemværende med Fynske bank. Den bogførte værdi er pr. 30. september 2024 57.420.000 kr.