Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

SFV 7-9 APS

FUGLESANGS ALLÉ 7, 8210 AARHUS V

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21. april 2023

_____

Esben Mols Kabell

CVR-NR. 39 98 65 90

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-15

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	SFV 7-9 ApS Fuglesangs Allé 7 8210 Aarhus V	
	CVR-nr.:	39 98 65 90
	Stiftet:	31. oktober 2018
	Kommune:	Aarhus
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Esben Mols Kabell, formand Morten Kristian Kristensen Søren Leth Pedersen Anders Grønborg	
Direktion	Søren Leth Pedersen	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C	
Pengeinstitut	Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C	
Advokat	DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab Hack Kampmanns Plads 2 8000 Aarhus C	

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for SFV 7-9 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. april 2023

Direktion:

_____
Søren Leth Pedersen

Bestyrelse:

_____	_____	_____
Esben Mols Kabell Formand	Morten Kristian Kristensen	Søren Leth Pedersen

_____
Anders Grønborg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i SFV 7-9 ApS

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for SFV 7-9 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Aarhus, den 18. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, udvikling og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet har i regnskabsåret færdiggjort sit ejendomsprojekt i Aarhus C og startet udlejning fra 2. halvår 2022. Årets resultat er påvirket positivt af dagsværdiregulering på 93.231 tkr. i forbindelse med værdiregulering fra kostpris til dagsværdi ved afslutning af ejendomsprojekt.

Årets resultat vurderes at være tilfredsstillende.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		**3.051.748**	**-58.194**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		93.231.123	0
DRIFTSRESULTAT		**96.282.871**	**-58.194**
Andre finansielle omkostninger	1	-769.835	-17.282
RESULTAT FØR SKAT		**95.513.036**	**-75.476**
Skat af årets resultat	2	-21.012.878	16.567
ÅRETS RESULTAT		**74.500.158**	**-58.909**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		74.500.158	-58.909
I ALT		**74.500.158**	**-58.909**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		250.000.000	0
Ejendomme under opførelse		0	126.031.247
Materielle anlægsaktiver	3	**250.000.000**	**126.031.247**
ANLÆGSAKTIVER		**250.000.000**	**126.031.247**
Andre tilgodehavender		104.664	482.254
Periodeafgrænsningsposter		327.673	0
Tilgodehavender		**432.337**	**482.254**
Likvide beholdninger		**9.089.381**	**269.684**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**9.521.718**	**751.938**
AKTIVER		**259.521.718**	**126.783.185**

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		74.285.883	-214.275
EGENKAPITAL		**74.335.883**	**-164.275**
Hensættelse til udskudt skat		21.550.534	204.792
HENSATTE FORPLIGTELSER		**21.550.534**	**204.792**
Gæld til realkreditinstitutter		152.885.986	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	15.776.538
Gæld til selskabsdeltagere		4.776.674	8.495.239
Deposita og forudbetalt leje		3.132.304	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	**160.794.964**	**24.271.777**
Gæld til pengeinstitutter		0	94.066.862
Modtagne forudbetalinger fra lejere		26.882	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.396.469	8.165.748
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	47.108
Gæld til selskabsdeltagere		198.820	191.173
Selskabsskat		60.016	0
Anden gæld		158.150	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.840.337**	**102.470.891**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**163.635.301**	**126.742.668**
PASSIVER		**259.521.718**	**126.783.185**

Eventualposter mv.	5
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
Medarbejderforhold	7

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	-214.275	-164.275
Forslag til resultatdisponering		74.500.158	74.500.158
Egenkapital 31. december 2022	**50.000**	**74.285.883**	**74.335.883**

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			**1**
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	9.760	
Finansielle omkostninger i øvrigt	769.835	7.522	
	769.835	**17.282**	
Skat af årets resultat			**2**
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	60.016	0	
Regulering af udskudt skat	20.952.862	-16.567	
	21.012.878	**-16.567**	

Materielle anlægsaktiver **3**

	Investerings-ejendomme	Ejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2022	0	126.031.246
Overførsel	156.768.877	-156.768.877
Tilgang	0	33.362.031
Afgang	0	-2.624.400
Kostpris 31. december 2022	**156.768.877**	**0**
Årets værdireguleringer	93.231.123	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022	**93.231.123**	**0**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**250.000.000**	**0**
Årets renter indregnet som en del af kostprisen		2.104.461

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Udlejnings-ejendom
Dagsværdi 31. december 2022	250.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	93.231.123

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat) **3**

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Aarhus C.

Ejendommens dagsværdi er vurderet ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ejendommen består af 79 lejemål, hvoraf 76 udlejes til bolig og 3 udlejes til erhverv (butik/restauration). Ved beregning af ejendommens dagsværdi er anvendt et gns. afkastkrav på 3,87%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. samt en udlejningsprocent på 100%.

Kvadratmeter i ejendommen er fordelt med 91% til bolig og 9% til erhverv. Driftsafkastet vurderes at udgøre 9.673 tkr. pr. år, hvilket bygger på en forventet årlig leje på 11.276 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør 1.603 tkr.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet fører til et fald i dagsværdien. En ændring af afkastkravet på +/- 0,25 procentpoint vil betyde en ændring i ejendommens dagsværdi på hhv. -15.173 tkr. og +17.268 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser **4**

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	152.885.986	0	152.885.986	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	15.776.538
Gæld til selskabsdeltagere	4.776.674	0	0	8.495.239
Deposita og forudbetalt leje	3.132.304	0	3.132.304	0
	160.794.964	**0**	**156.018.290**	**24.271.777**

Eventualposter mv. **5**

Eventualforpligtelser
Selskabet har stillet en bygherregaranti på i alt 9.227 tkr. til sikkerhed for totalentreprenørens forpligtelser i henhold til entreprisekontrakten. Garantien ophører, når totalentreprenøren har sendt slutopgørelsen på projektet. Totalentreprenøren har endnu ikke fremsendt slutopgørelse pr. balancedagen.

NOTER

	Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	**6**

Til sikkerhed for realkreditgæld på 152.886 tkr. har virksomheden deponeret realkreditpantebreve, nom. 154.391 tkr., med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 250.000 tkr. pr. balancedagen.

Selskabet har desuden stillet en bankgaranti på 13.119 tkr. til sikkerhed for realkreditgæld.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut har virksomheden yderligere deponeret et skadeløsbrev, nom. 7.000 tkr., med pant i ovenstående investeringsejendomme. Selskabet har ingen gæld til pengeinstituttet pr. balancedagen.

	2022	2021	
Medarbejderforhold			**7**
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SFV 7-9 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter
Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Huslejeindtægter indregnes ekskl. moms.

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendom, salg samt administration.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.