

# **SIGMA Estate - Nordjylland ApS**

Hobrovej 372

9200 Aalborg SV

CVR-nr. 11077005

## **Årsrapport**

1. juli 2016 - 30. juni 2017

29. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. december 2017

---

Bjarne Bilenberg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning.....	3
Virksomhedsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for SIGMA Estate - Nordjylland 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 3. december 2017

### **Direktion**

Bjarne Bilenberg  
Direktør

---

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	SIGMA Estate - Nordjylland ApS Hobrovej 372 9200 Aalborg SV
Telefon	69145134
E-mail	info@sigmaestate.dk
Hjemmeside	www.sigmaestate.dk
CVR-nr.	11077005
Stiftelsesdato	1. juli 1987
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	1. juli 2016 - 30. juni 2017
<b>Direktion</b>	Bjarne Bilenberg, Direktør
<b>Moderselskab</b>	SIGMA Estate - Danmark IVS
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 udviser et resultat på kr. -175, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en balancesum på kr. 726.363, og en egenkapital på kr. -109.698.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

---

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for SIGMA Estate - Nordjylland ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på

---

## Anvendt regnskabspraksis

grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

**Brugstid      Restværdi**

Der afskrives ikke på ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i

---

## **Anvendt regnskabspraksis**

seperate bestanddele, som afskrives hver for sig.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme 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 ejendommens dagsværdi.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende 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.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

---



Anvendt regnskabspraksis

---

**Resultatopgørelse**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>73.945</b>	<b>23.462</b>
Personaleomkostninger		-62.857	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>11.088</b>	<b>23.462</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		131	634
Finansielle indtægter		2.062	554
Finansielle omkostninger		-13.505	-27.026
<b>Resultat før skat</b>		<b>-224</b>	<b>-2.376</b>
Skat af årets resultat		49	17.230
Andre skatter		0	-3.685
<b>Årets resultat</b>		<b>-175</b>	<b>11.169</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-175	11.169
<b>Resultatdesponering</b>		<b>-175</b>	<b>11.169</b>

---

**Balance 30. juni 2017**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1	0	0
Investeringsjendomme	2	676.839	676.839
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>676.839</b>	<b>676.839</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>676.839</b>	<b>676.839</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		39.606	25.210
Udsudte skatteaktiver		49	59.147
<b>Tilgodehavender</b>		<b>39.655</b>	<b>84.357</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.663	7.663
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>7.663</b>	<b>7.663</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.206</b>	<b>141</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>49.524</b>	<b>92.161</b>
<b>Aktiver</b>		<b>726.363</b>	<b>769.000</b>

---

**Balance 30. juni 2017**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	-234.698	-234.523
<b>Egenkapital</b>		<b>-109.698</b>	<b>-109.523</b>
Gæld til realkreditinstitutter		273.910	288.601
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		72.667	93.062
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	250.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>346.577</b>	<b>631.663</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		21.194	10.563
Leverandører af varer og tjenesteydelser		468.290	236.297
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>489.484</b>	<b>246.860</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>836.061</b>	<b>878.523</b>
<b>Passiver</b>		<b>726.363</b>	<b>769.000</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

---

## Noter

### 1. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris primo	18.500	18.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.500</b>	<b>18.500</b>
Af- og nedskrivninger primo	-18.500	-18.500
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-18.500</b>	<b>-18.500</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 2. Investeringsejendomme

Kostpris primo	300.000	300.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	376.839	376.839
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>676.839</b>	<b>676.839</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>676.839</b>	<b>676.839</b>

### 3. Virksomhedskapital

Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### 4. Overført resultat

Saldo primo	-234.523	-245.692
Årets tilgang	-175	11.169
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-234.698</b>	<b>-234.523</b>

### 5. Eventualforpligtelser

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

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for INNOVATORGRUPPEN ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

---