

# SIGMA Estate ApS

Hobrovej 372  
9200 Aalborg SV

CVR-nr. 29149801

## Årsrapport

01-07-2022 - 30-06-2023

(Opstillet uden revision eller review)

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 03-01-2024

---

Jonna Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023 for SIGMA Estate 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. 30-06-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 03-01-2024

### Direktion

Ole Christian Bilenberg Nielsen  
(død)  
Direktør

Jonna Nielsen  
Direktør

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	SIGMA Estate ApS Hobrovej 372 9200 Aalborg SV
Telefon	69145134
E-mail	info@sigmaestate.dk
Hjemmeside	www.sigmaestate.dk
CVR-nr.	29149801
Stiftelsesdato	24-10-2005
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	01-07-2022 - 30-06-2023
<b>Direktion</b>	Ole Christian Bilenberg Nielsen (død) Jonna Nielsen
<b>Kapitalejere iht selskabsloven</b>	Jonna Nielsen
<b>Moderselskab</b>	Alpha Companies ApS
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive udlejningsvirksomhed samt dermed beslægtet virksomhed.

### 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 01-07-2022 - 30-06-2023 udviser et resultat på kr. -785.459, og selskabets balance pr. 30-06-2023 udviser en balancesum på kr. 9.575.200, og en egenkapital på kr. 2.986.204.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Generelt

Årsrapporten for SIGMA Estate ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §86 stk. 4 undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Eksterne omkostninger

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

## Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### 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.



## Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>64.455</b>	<b>45.421</b>
Personaleomkostninger	1	-4.033	-9.519
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-932.731	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-872.309</b>	<b>35.902</b>
Andre finansielle indtægter	2	13	1.748
Finansielle omkostninger	3	-80.139	-183.056
<b>Resultat før skat</b>		<b>-952.435</b>	<b>-145.406</b>
Skat af årets resultat		4.012	29.999
Andre skatter		162.964	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-785.459</b>	<b>-115.407</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-785.459	-115.407
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-785.459</b>	<b>-115.407</b>

## Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	8.108.105	9.040.836
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.108.105</b>	<b>9.040.836</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.108.105</b>	<b>9.040.836</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.266.321	82.882
Udsudte skatteaktiver		135.302	131.291
Andre tilgodehavender		30.000	116.852
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.431.623</b>	<b>331.025</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.482</b>	<b>3.660</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.440.105</b>	<b>334.685</b>
Værdipapirer som indgår i likviditeten		26.990	0
<b>Aktiver bestemt for salg</b>		<b>26.990</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.575.200</b>	<b>9.375.521</b>

## Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.861.204	3.646.665
<b>Egenkapital</b>		<b>2.986.204</b>	<b>3.771.665</b>
Hensættelser til udskudt skat	5	861.114	1.024.078
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>861.114</b>	<b>1.024.078</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.711.973	1.825.075
Gæld til realkreditinstitutter		693.085	738.208
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		2.952.778	1.325.178
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.357.836</b>	<b>3.888.461</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		136.131	101.398
Leverandører af varer og tjenesteydelser		142.603	125.931
Gæld til tilknyttede virksomheder		84.000	23.718
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		7.312	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	440.270
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>370.046</b>	<b>691.317</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.727.882</b>	<b>4.579.778</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.575.200</b>	<b>9.375.521</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-07-2022	125.000	3.646.663	0	3.771.663
Årets resultat		-785.459		-785.459
<b>Egenkapital 30-06-2023</b>	<b>125.000</b>	<b>2.861.204</b>	<b>0</b>	<b>2.986.204</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	0	2.525
Andre omkostninger til social sikring	990	4.731
Andre personaleomkostninger	3.043	2.263
	<b>4.033</b>	<b>9.519</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0

### 2. Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	13	1.748
	<b>13</b>	<b>1.748</b>

### 3. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-26.990	0
Andre finansielle omkostninger	107.129	183.056
	<b>80.139</b>	<b>183.056</b>

### 4. Investeringsejendomme

Kostpris primo	4.385.935	4.193.949
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	191.986
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.385.935</b>	<b>4.385.935</b>
Dagsværdireguleringer primo	4.654.901	4.654.901
Årets reguleringer	-932.731	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>3.722.170</b>	<b>4.654.901</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.108.105</b>	<b>9.040.836</b>

### 5. Hensættelser til udskudt skat, specificeret

Hens. til udskudt skat pr.	1.024.078	1.024.078
Årets ændr. i hens. udsk skat	-162.964	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>861.114</b>	<b>1.024.078</b>

### 6. 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 Alpha Companies ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er følgende pant i ejendommene:

- Realkredit
- Realkredit Danmark (nom. 1.900.000) Restgæld på kr. 1.526.810
- Totalkredit (nom. 407.000) Restgæld på kr. 185.163

## Noter

### Pantebreve

- TF Ejendomscreditselskab (nom. 424.052) Restgæld på kr. 290.679
- JBI af 2018 (nom. 409.322) Restgæld på kr. 355.878