

Siljan Properties ApS

Store Regnegade 5, 1. sal., 1110 København K

CVR-nr. 33 49 80 04

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

Peter Aandahl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Siljan Properties ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 30. maj 2016

Direktion

Peter Aandahl

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Siljan Properties ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Siljan Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til ledelsesberetningen samt note 1 vedrørende forudsætninger om selskabets fortsatte drift.

Den fortsatte drift forudsætter, at de tilkendegivelser om tilførsel af likviditet, som står udførligt omtalt i note 1, rent faktisk bliver gennemført.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med momsloven i årets løb indsendt urigtige momsangivelser til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30. maj 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Leif G. Rasmussen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Siljan Properties ApS
Store Regnegade 5, 1. sal.
1110 København K

CVR-nr.: 33 49 80 04
Stiftet: 9. februar 2011
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Peter Aandahl

Revision

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Bankforbindelse

Danske Bank A/S, Holmens Kanal 2, 1090 København K

Modervirksomhed

PAA 001 IVS
Trørødvej 38
2950 Vedbæk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive handels-, investerings- og udlejningsvirksomhed indenfor fast ejendom og værdipapirer, samt anden hermed, efter direktionens skøn, beslægtet virksomhed, herunder gennem investeringer i andre selskaber eller liggende form.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -1.545.202 mod -3.036.100 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -6.906.232 mod 148.729 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Den fortsatte drift i 2016 vil være betinget af, at selskabet er i stand til at opnå tilførsel af likviditet. Ledelsen vurderer, at forudsætningerne for at opnå den nødvendige finansiering er til stede, og årsrapporten aflægges derfor med forsat drift for øje.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Siljan Properties ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendommen og hermed forbundne gæld og forpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendommen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Produktionsanlæg og maskiner	5 år
------------------------------	------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Siljan Properties ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

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

Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttotab	-1.545.202	-3.036.100
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-81.380	-60.380
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	9.329.014
Driftsresultat	-1.626.582	6.232.534
Andre finansielle indtægter	18	0
Øvrige finansielle omkostninger	-5.182.156	-6.083.805
Resultat før skat	-6.808.720	148.729
2 Skat af årets resultat	-97.512	0
Årets resultat	-6.906.232	148.729
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	148.729
Disponeret fra overført resultat	-6.906.232	0
Disponeret i alt	-6.906.232	148.729

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	106.758	188.138
4	Investeringsejendomme	<u>46.404.801</u>	<u>46.404.801</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>46.511.559</u>	<u>46.592.939</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>46.511.559</u>	<u>46.592.939</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	89.999	46.000
	Andre tilgodehavender	128.908	443.525
	Periodeafgrænsningsposter	<u>37.345</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>256.252</u>	<u>489.525</u>
	Likvide beholdninger	<u>212.804</u>	<u>81.561</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>469.056</u>	<u>571.086</u>
	Aktiver i alt	<u>46.980.615</u>	<u>47.164.025</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	80.000	80.000
6	Overført resultat	<u>-3.662.078</u>	<u>3.244.154</u>
	Egenkapital i alt	<u>-3.582.078</u>	<u>3.324.154</u>
Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	536.606	2.328.405
	Selskabsskat	97.512	0
	Anden gæld	<u>49.928.575</u>	<u>41.511.466</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>50.562.693</u>	<u>43.839.871</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>50.562.693</u>	<u>43.839.871</u>
	Passiver i alt	<u>46.980.615</u>	<u>47.164.025</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Usikkerhed om going concern		
Den fortsatte drift i 2016 vil være betinget af, at selskabet er i stand til at opnå tilførsel af likviditet. Ledelsen vurderer, at forudsætningerne for at opnå den nødvendige finansiering er til stede, og årsrapporten aflægges derfor med fortsat drift før øje.		
2. Skat af årets resultat		
Regulering af tidligere års skat	<u>97.512</u>	<u>0</u>
	<u>97.512</u>	<u>0</u>
3. Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		<u>301.898</u>
Kostpris 1. januar 2015		301.898
Afgang		<u>-35.000</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>266.898</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		113.760
Årets afskrivninger		53.380
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		<u>-7.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>160.140</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>106.758</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>	
4. Investeringsejendomme			
Dagsværdi 1. januar 2015	46.404.801	22.852.974	
Tilgang i årets løb	0	14.222.813	
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>	
Dagsværdi 31. december 2015	<u>46.404.801</u>	<u>37.075.787</u>	
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>9.329.014</u>	
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>0</u>	<u>9.329.014</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>46.404.801</u>	<u>46.404.801</u>	
Investeringsejendomme består af 2 ejendomme			
Ejendommen Siljengade 6 - 8, 2300 København S			
Offentlig ejendomsværdi for ejendommen udgør kr. 26.200.000.			
Ejendom i Montenegro, Parcel no. 2789 KO Glavaticici.			
Investeringsejendomme værdiansættes specifikt således:			
	Værdi iht. vurdering	Regnskabsmæs- sig værdi	Regulering
Siljengade 6 - 8, 2300 København S	32.288.000	31.288.000	0
Montenegro	15.616.801	15.116.801	0
5. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>	
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>	
6. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar 2015	3.244.154	3.095.425	
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-6.906.232</u>	<u>148.729</u>	
	<u>-3.662.078</u>	<u>3.244.154</u>	