



Tlf.: 46 37 30 33  
roskilde@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rabalderstræde 7, 2. sal  
DK-4000 Roskilde  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SIV EJENDOMME APS**  
**FREDERIKSBORGVEJ 105H, 4000 ROSKILDE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. OKTOBER 2020 - 30. SEPTEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. februar 2022

---

Henrik Sivertsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	SIV EJENDOMME ApS Frederiksborgvej 105H 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 34 20 49 85 Stiftet: 6. januar 2012 Kommune: Roskilde Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
<b>Direktion</b>	Henrik Sivertsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Grønjordsvej 10 2300 København S

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for SIV EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 16. februar 2022

Direktion:

---

Henrik Sivertsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i SIV EJENDOMME ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for SIV EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 16. februar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan R. Petersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33210

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt at udøve enhver aktivitet, der efter ledelsens skøn er forbundet hermed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et overskud på kr. 294.945 mod sidste års underskud på kr. 43.742. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-51.932</b>	<b>-51.763</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		352.444	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>300.512</b>	<b>-51.763</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-40.667	-60.407
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>259.845</b>	<b>-112.170</b>
Skat af årets resultat.....	2	35.100	33.885
Andre skatter.....		0	34.543
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>294.945</b>	<b>-43.742</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		294.945	-43.742
<b>I ALT</b> .....		<b>294.945</b>	<b>-43.742</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		1.552.444	1.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>1.552.444</b>	<b>1.200.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.552.444</b>	<b>1.200.000</b>
Udskudte skatteaktiver.....		0	6.402
Andre tilgodehavender.....		34.750	42.228
Tilgodehavende selskabsskat.....		68.188	57.217
Periodeafgrænsningsposter.....		0	3.751
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>102.938</b>	<b>109.598</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>86.030</b>	<b>119.854</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>188.968</b>	<b>229.452</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.741.412</b>	<b>1.429.452</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		81.000	81.000
Overført resultat.....		568.579	273.634
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>649.579</b>	<b>354.634</b>
Anden gæld.....		32.958	32.958
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>32.958</b>	<b>32.958</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	20.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.030.261	1.020.579
Anden gæld.....		8.614	1.281
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.058.875</b>	<b>1.041.860</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.091.833</b>	<b>1.074.818</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.741.412</b>	<b>1.429.452</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020.....	81.000	273.634	354.634
Forslag til resultatdisponering.....		294.945	294.945
<b>Egenkapital 30. september 2021.....</b>	<b>81.000</b>	<b>568.579</b>	<b>649.579</b>

## NOTER

				Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	40.213	60.390		1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	454	17		
	<b>40.667</b>	<b>60.407</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-41.502	-26.686		2
Regulering af udskudt skat.....	6.402	-7.199		
	<b>-35.100</b>	<b>-33.885</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
		Investerings-		3
		ejendomme		
Kostpris 1. oktober 2020.....		1.673.790		
<b>Kostpris 30. september 2021.....</b>		<b>1.673.790</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2020.....		-473.790		
Tilbageførsel af værdireguleringer.....		352.444		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2021.....</b>		<b>-121.346</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.....</b>		<b>1.552.444</b>		
<p>Industriendommen består af en udlejningsejendom i Roskilde. Industriejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.</p> <p>Det gennemsnitlige driftsafkast for ejendommen vurderes at udgøre 70 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 131 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 61 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.</p> <p>Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 4,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende industriejendomme i Roskilde.</p>				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	30/9 2021	Afdrag	Restgæld	30/9 2020
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt
Anden gæld.....	32.958	0	0	32.958
	<b>32.958</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32.958</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****5****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LH. SIV HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger er der givet pant i investeringsejendomme for 18.000 kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.300.000 kr. hos pengeinstitutter. Ejerpantebrevene er tinglyst i investeringsejendommen Matr.nr.7 e, Nymarken, Roskilde Jorder, hvor den regnskabsmæssige værdi udgør 1.200.000 kr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SIV EJENDOMME ApS for 2020/21 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 og i danske kroner.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.