



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 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. marts 2023

Henrik Sivertsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	SIV EJENDOMME ApS Frederiksborgvej 105H 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 34 20 49 85 Stiftet: 6. januar 2012 Kommune: Roskilde Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
Direktion	Henrik Sivertsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde
Pengeinstitut	Nordea Grønjordsvej 10 2300 København S

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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 6. marts 2023

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 2021 - 30. september 2022 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 6. marts 2023

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. 308.782 mod sidste års underskud på kr. 294.945. 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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOTAB		-78.176	-51.932
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		417.344	352.444
DRIFTSRESULTAT		339.168	300.512
Andre finansielle omkostninger.....	1	-42.140	-40.667
RESULTAT FØR SKAT		297.028	259.845
Skat af årets resultat.....	2	49.504	35.100
Andre skatter.....		-37.750	0
ÅRETS RESULTAT		308.782	294.945
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		308.782	294.945
I ALT		308.782	294.945

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		1.969.788	1.552.444
Materielle anlægsaktiver.....	3	1.969.788	1.552.444
ANLÆGSAKTIVER.....		1.969.788	1.552.444
Udskudte skatteaktiver.....		44.252	0
Andre tilgodehavender.....		429	34.750
Tilgodehavende selskabsskat.....		46.754	68.188
Tilgodehavender.....		91.435	102.938
Likvide beholdninger.....		37.448	86.030
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		128.883	188.968
AKTIVER.....		2.098.671	1.741.412

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		81.000	81.000
Overført resultat.....		877.361	568.579
EGENKAPITAL.....		958.361	649.579
Anden gæld.....		32.958	32.958
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	32.958	32.958
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	20.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.086.071	1.030.261
Anden gæld.....		1.281	8.614
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.107.352	1.058.875
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.140.310	1.091.833
PASSIVER.....		2.098.671	1.741.412
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	81.000	568.579	649.579
Forslag til resultatdisponering.....		308.782	308.782
Egenkapital 30. september 2022.....	81.000	877.361	958.361

NOTER

			Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	41.497	40.213	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	643	454	
	42.140	40.667	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-5.252	-41.502	2
Regulering af udskudt skat.....	-44.252	6.402	
	-49.504	-35.100	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. oktober 2021.....		1.673.790	
Kostpris 30. september 2022.....		1.673.790	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2021.....		-121.346	
Årets værdireguleringer.....		417.344	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2022.....		295.998	
		1.969.788	
<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 84 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 131 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 48 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.</p> <p>Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 4,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende industriejendomme i Roskilde.</p>			
Langfristede gældsforpligtelser			
	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	30/9 2021 gæld i alt		
Anden gæld.....	32.958	0	0
	32.958	0	0
			32.958

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 tkr. 1.970.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SIV EJENDOMME ApS for 2021/22 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 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.

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.