



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 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. februar 2024

Henrik Sivertsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
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 2022 - 30. september 2023
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 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 13. februar 2024

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 2022 - 30. september 2023 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 13. februar 2024

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 underskud på kr. 605.612 mod sidste års overskud på kr. 308.782. Ledelsen anser resultatet for utilfredsstillende.

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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		68.131	-78.174
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-564.728	417.344
DRIFTSRESULTAT		-496.597	339.170
Andre finansielle omkostninger.....	1	-139.430	-42.142
RESULTAT FØR SKAT		-636.027	297.028
Skat af årets resultat.....	2	30.415	49.504
Andre skatter.....		0	-37.750
ÅRETS RESULTAT		-605.612	308.782
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-605.612	308.782
I ALT		-605.612	308.782

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		1.405.060	1.969.788
Materielle anlægsaktiver.....	3	1.405.060	1.969.788
Andre værdipapirer.....		4.985.818	0
Finansielle anlægsaktiver.....	4	4.985.818	0
ANLÆGSAKTIVER.....		6.390.878	1.969.788
Udsudte skatteaktiver.....		46.496	44.252
Andre tilgodehavender.....		0	429
Tilgodehavende selskabsskat.....		28.171	46.754
Tilgodehavender.....		74.667	91.435
Likvide beholdninger.....		188.611	37.448
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		263.278	128.883
AKTIVER.....		6.654.156	2.098.671

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		81.000	81.000
Overført resultat.....		271.749	877.361
EGENKAPITAL.....		352.749	958.361
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		173.338	32.958
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	173.338	32.958
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	20.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		6.032.840	1.086.071
Anden gæld.....		70.229	1.281
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.128.069	1.107.352
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.301.407	1.140.310
PASSIVER.....		6.654.156	2.098.671
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	81.000	877.361	958.361
Forslag til resultatdisponering.....		-605.612	-605.612
Egenkapital 30. september 2023.....	81.000	271.749	352.749

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	139.430	41.497	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	0	645	
	139.430	42.142	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-28.171	-5.252	2
Regulering af udskudt skat.....	-2.244	-44.252	
	-30.415	-49.504	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. oktober 2022.....		1.673.790	
Kostpris 30. september 2023.....		1.673.790	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2022.....		295.998	
Årets værdireguleringer.....		-564.728	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2023.....		-268.730	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....		1.405.060	
<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 132 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 62 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.</p> <p>Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 5,0%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,0% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende industriejendomme i Roskilde.</p>			
Finansielle anlægsaktiver			
		Andre værdipapirer	4
Tilgang.....		4.985.818	
Kostpris 30. september 2023.....		4.985.818	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....		4.985.818	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt	
Deposita.....	173.338	0	0	32.958	
	173.338	0	0	32.958	
 Eventualposter mv.					 6
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					 7
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. 1.405.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SIV EJENDOMME ApS for 2022/23 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 af resultat

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.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter andre værdipapirer, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.