



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Ringstedvej 18
DK-4000 Roskilde
CVR-nr. 20 22 26 70

SIV EJENDOMME APS
FREDERIKSBORGVEJ 105H, 4000 ROSKILDE
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. februar 2020

Henrik Sivertsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	SIV EJENDOMME ApS Frederiksborgvej 105H 4000 Roskilde
	E-mail: henrik@sivertsen.be
	CVR-nr.: 34 20 49 85
	Stiftet: 6. januar 2012
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
Direktion	Henrik Sivertsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Ringstedvej 18 4000 Roskilde
Pengeinstitut	Nordea Grønjordsvej 10 2300 København S

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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 7. februar 2020

Direktion:

Henrik Sivertsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i SIV EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SIV EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 forpligtet 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 7. februar 2020

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 267.659 kr. mod sidste års underskud på 1.494.244 kr. Ledelsen anser ikke resultat for tilfredsstillende.

Moderselskabet har i regnskabet ydet et koncerntilskud på 250.000 kr., som er ført direkte på egenkapitalen. Selskabets egenkapital er i regnskabsåret således formindsket med netto 17.659 kr. efter overførsel af årets resultat.

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	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOTAB.....		-56.726	55.194
Af- og nedskrivninger.....		0	-21.538
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-160.000	-1.413.240
DRIFTSRESULTAT		-216.726	-1.379.584
Andre finansielle omkostninger.....	1	-70.017	-139.718
RESULTAT FØR SKAT.....		-286.743	-1.519.302
Skat af årets resultat.....	2	19.084	25.058
ÅRETS RESULTAT		-267.659	-1.494.244
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-267.659	-1.494.244
I ALT.....		-267.659	-1.494.244

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		2.240.000	2.400.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.240.000	2.400.000
ANLÆGSAKTIVER.....		2.240.000	2.400.000
Udskudte skatteaktiver.....		0	10.650
Andre tilgodehavender.....		0	4.375
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		45.671	51.682
Periodeafgrænsningsposter.....		3.622	0
Tilgodehavender.....		49.293	66.707
Likvide beholdninger.....		74.448	116.723
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		123.741	183.430
AKTIVER.....		2.363.741	2.583.430

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		81.000	81.000
Overført resultat.....		67.376	85.035
EGENKAPITAL.....	4	148.376	166.035
Hensættelse til udskudt skat.....		797	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		797	0
Anden gæld.....		32.958	32.958
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	32.958	32.958
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	22.707
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.155.329	2.331.863
Anden gæld.....		6.281	29.867
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.181.610	2.384.437
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.214.568	2.417.395
PASSIVER.....		2.363.741	2.583.430
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	70.008	139.718	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	9	0	
	70.017	139.718	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-30.531	-15.140	2
Regulering af udskudt skat.....	11.447	-9.918	
	-19.084	-25.058	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. oktober 2018.....		3.813.240	
Kostpris 30. september 2019.....		3.813.240	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2018.....		-1.413.240	
Årets værdireguleringer.....		-160.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2019.....		-1.573.240	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....		2.240.000	

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ejendommene anvendes til erhvervsudlejning i Roskilde og boligudlejning i Spanien. Der har over en længere periode været fuldt udlejning. Ejendommen i Spanien er sat til salg, hvorfor værdiansættelsen er sat til forventet salgspris.

NOTER

						Note
Egenkapital						4
			Selskabs-	Overført	I alt	
			kapital	resultat		
Egenkapital 1. oktober 2018.....			81.000	85.035	166.035	
Andre reguleringer, koncerntilskud.....				250.000	250.000	
Forslag til resultatdisponering.....				-267.659	-267.659	
Egenkapital 30. september 2019.....			81.000	67.376	148.376	
 Langfristede gældsforpligtelser						5
	30/9 2019	Afdrag	Restgæld	30/9 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Depositum.....	32.958	0	0	32.958	0	
	32.958	0	0	32.958	0	
 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 1.200.000 kr.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SIV EJENDOMME ApS for 2018/19 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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.