



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Sixton Udvikling ApS

Bomose Alle 13, 3200 Helsingør

CVR-nr. 36 46 96 84

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Jens Kølbæk Rasmussen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Sixton Udvikling 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsinge, den 5. april 2017

Direktion

Jens Kølbæk Rasmussen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Sixton Udvikling ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sixton Udvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 5. april 2017

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Peter Steffen Clausen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

Sixton Udvikling ApS
Bomose Alle 13
3200 Helsinge

CVR-nr.: 36 46 96 84
Stiftet: 19. december 2014
Hjemsted: Gribskov
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Direktion

Jens Kølback Rasmussen

Revision

Christensen Kjarulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom samt udlejning af samme og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.717 t.kr. mod -13 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 194 t.kr. mod -942 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Lejemålet på selskabets udlejningsejendom er blevet opsagt pr. 31. marts 2017. Selskabet har modtaget kompensation, da lejemålet er ophørt før tid.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	1.717.240	-12.605
1 Personaleomkostninger	-50.000	0
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-223.110</u>	<u>-74.370</u>
Resultat før finansielle poster	1.444.130	-86.975
Andre finansielle indtægter	40.000	1
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.235.063</u>	<u>-1.120.676</u>
Resultat før skat	249.067	-1.207.650
4 Skat af årets resultat	<u>-54.970</u>	<u>265.683</u>
Årets resultat	<u>194.097</u>	<u>-941.967</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	194.097	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-941.967</u>
Disponeret i alt	<u>194.097</u>	<u>-941.967</u>



Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
5	Grunde og bygninger	<u>6.902.520</u>	<u>7.125.630</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.902.520</u>	<u>7.125.630</u>
	Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>24.500</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>24.500</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.927.020</u>	<u>7.125.630</u>
Omsætningsaktiver			
	Aktiver bestemt for salg	<u>3.204.436</u>	<u>8.105.082</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>3.204.436</u>	<u>8.105.082</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>346.125</u>	<u>1.727.544</u>
	Andre tilgodehavender	<u>598.190</u>	<u>1.017.656</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>944.315</u>	<u>2.745.200</u>
	Likvide beholdninger	<u>12.656</u>	<u>78.465</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.161.407</u>	<u>10.928.747</u>
	Aktiver i alt	<u>11.088.427</u>	<u>18.054.377</u>



Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Passiver		
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	50.000	50.000
7 Reserve for opskrivninger	3.790.488	2.269.488
8 Overført resultat	-747.870	-941.967
Egenkapital i alt	3.092.618	1.377.521
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	858.399	374.429
Hensatte forpligtelser i alt	858.399	374.429
Gældsforpligtelser		
9 Anden gæld	6.327.136	13.937.348
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.327.136	13.937.348
Leverandører af varer og tjenesteydelser	76.936	91.213
Anden gæld	456.438	1.963.197
Periodeafgrænsningsposter	276.900	310.669
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	810.274	2.365.079
Gældsforpligtelser i alt	7.137.410	16.302.427
Passiver i alt	11.088.427	18.054.377

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>50.000</u>	<u>0</u>
	50.000	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	<u>223.110</u>	<u>74.370</u>
	223.110	74.370
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.235.063</u>	<u>1.120.676</u>
	1.235.063	1.120.676
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>54.970</u>	<u>-265.683</u>
	54.970	-265.683



Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2016	2.340.400	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>2.340.400</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>2.340.400</u>	<u>2.340.400</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	4.859.600	0
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>4.859.600</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>4.859.600</u>	<u>4.859.600</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-74.370	0
Årets afskrivninger	<u>-223.110</u>	<u>-74.370</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>-297.480</u>	<u>-74.370</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>6.902.520</u>	<u>7.125.630</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
7. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2016	2.269.488	0
Årets opskrivning	1.950.000	2.909.600
Ændring i udskudt skat af reserve for opskrivninger	<u>-429.000</u>	<u>-640.112</u>
	<u>3.790.488</u>	<u>2.269.488</u>
Opskrivning på ejendom på t.kr. 4.860 er reduceret med udskudt skat på t.kr. 1.070.		
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	-941.967	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>194.097</u>	<u>-941.967</u>
	<u>-747.870</u>	<u>-941.967</u>



Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
9. Anden gæld		
Anden gæld i alt	<u>6.327.136</u>	<u>13.937.348</u>

Anden gæld forfalder 30. juni 2017. Selskabets hovedkreditor er indstillet på at forlænge kreditten indtil ejendommene er solgt.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 14.000 t.kr. til sikkerhed for anden langfristet gæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger og aktiver bestemt for salg med en bogført værdi på 10.107 t.kr.

Selskabet har stillet kaution for selskabet Tisvilde Ø ApS for mellemværende med bank på nom. t.kr. 3.850



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sixton Udvikling ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder faktureret nettoomsætning, lejeindtægter fra ejendomme, gevinst ved salg af ejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Opskrivninger korrigeret for udskudt skat bindes direkte på selskabets egenkapital.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Bygninger 30 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

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.

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.

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Kølbæk Rasmussen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-885065863821

IP: 93.164.0.98

2017-04-05 13:05:54Z

NEM ID 

Peter S. Clausen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1127991636165

IP: 212.98.75.202

2017-04-05 13:08:22Z

NEM ID 

Jens Kølbæk Rasmussen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-885065863821

IP: 93.164.0.98

2017-04-05 13:18:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 54ZKS-AP2VP-H7YFM-6PAYE-ZXG04-LL74V

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>