

SiThi Ejendomme ApS

Aksel Møllers Have 24, 2. tv.
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 37 39 47 93

Årsrapporten for 2017/18

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 20/11 2018

Morten Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni 2018	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for SiThi Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 31. juli 2018

Direktion

Morten Larsen
direktør

Kristian Krog
direktør

Rasmus Rugholm Yde
direktør

Christian Rugholm Yde
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

SiThi Ejendomme ApS
Aksel Møllers Have 24, 2. tv.
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 37 39 47 93

Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Stiftet: 20. januar 2016

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Hjemsted: Frederiksberg

Direktion

Morten Larsen, direktør
Kristian Krog, direktør
Rasmus Rugholm Yde, direktør
Christian Rugholm Ydedirektør

Pengeinstitut

Sparekassen Thy
Bredgade 144
7760 Hurup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed vedrørende udlejning af fast ejendom, herunder at eje og handle med fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på kr. 11.937, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 322.087.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SiThi Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv, der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i resultatopgørelsen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret model på baggrund af lejeniveauet for 2017/18. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste		133.281	91.528
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-92.091	356.774
Resultat før finansielle poster		41.190	448.302
Finansielle omkostninger		-56.495	-84.181
Resultat før skat		-15.305	364.121
Skat af årets resultat		3.368	-80.096
Årets resultat		-11.937	284.025
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-11.937	284.025
		-11.937	284.025

Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	1	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		0	41.660
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>4.033</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>45.693</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>45.693</u>
Aktiver i alt		<u>3.000.000</u>	<u>3.045.693</u>

Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		272.087	284.025
Egenkapital	2	322.087	334.025
Hensættelse til udskudt skat		58.230	78.490
Hensatte forpligtelser i alt		58.230	78.490
Gæld til realkreditinstitutter		2.192.158	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.192.158	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	84.000	0
Banker		231.827	2.560.472
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.400	13.800
Gæld til associerede virksomheder		30.700	0
Selskabsskat		18.498	1.606
Deposita		56.100	57.300
Kortfristede gældsforpligtelser		427.525	2.633.178
Gældsforpligtelser i alt		2.619.683	2.633.178
Passiver i alt		3.000.000	3.045.693
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. juli 2017	2.643.226
Tilgang i årets løb	92.091
	<hr/>
Kostpris 30. juni 2018	2.735.317
	<hr/>
Værdireguleringer 1. juli 2017	356.774
Årets værdireguleringer	-92.091
	<hr/>
Værdireguleringer 30. juni 2018	264.683
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	3.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt et afkastkrav på 6,5%
 Der er ingen tomgang.
 Lejeniveauet for 2017/18 er anvendt i beregningen.
 Driftsomkostningerne udgør kr. 50.000

2 Egenkapital

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2017	50.000	284.024	334.024
Årets resultat	0	-11.937	-11.937
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 30. juni 2018	50.000	272.087	322.087

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2017 kr.	Gæld 30. juni 2018 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.276.158	84.000	1.935.444
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	0	2.276.158	84.000	1.935.444

Noter

4 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.355 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2018 udgør t.kr. 3.000.

PENNEO

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

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

Morten Larsen

Direktør

Serienummer: CVR:28839200-RID:40505544

IP: 194.239.xxx.xxx

2018-11-21 13:34:00Z

NEM ID 

Christian Rugholm Yde

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-581759668908

IP: 194.239.xxx.xxx

2018-11-21 13:34:22Z

NEM ID 

Rasmus Rugholm Yde

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-723755734404

IP: 87.55.xxx.xxx

2018-11-21 15:32:48Z

NEM ID 

Kristian Krog

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-264620926382

IP: 195.249.xxx.xxx

2018-11-22 13:44:44Z

NEM ID 

Morten Larsen

Dirigent

Serienummer: CVR:28839200-RID:40505544

IP: 194.239.xxx.xxx

2018-11-23 07:52:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: F15KI-3V4WZ-P2Z8D-EPPK6-EGXO4-U7F4B

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>