

SiThi Ejendomme ApS

Aksel Møllers Have 24, 2. tv.
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 37 39 47 93

Årsrapporten for 2016/17

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 21/11 2017

Morten Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse 20. januar - 30. juni | 8 |
| Balance 30. juni 2017 | 9 |
| Noter til årsrapporten | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 20. januar 2016 - 30. juni 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. januar 2016 - 30. juni 2017.

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 27. oktober 2017

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: 20. januar 2016 - 30. juni 2017
Stiftet: 20. januar 2016
Regnskabsår: 1. 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 2016/17 udviser et overskud på kr. 284.025, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 334.025.

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 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2016/17 er selskabets første regnskabsperiode.

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.

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. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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.

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

Resultatopgørelse 20. januar - 30. juni

| | Note | 2016/17 kr. |
|--|------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 91.528 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | 356.774 |
| Resultat før finansielle poster | | 448.302 |
| Finansielle omkostninger | | -84.181 |
| Resultat før skat | | 364.121 |
| Skat af årets resultat | | -80.096 |
| Årets resultat | | 284.025 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | | 284.025 |
| | | 284.025 |

Balance 30. juni 2017

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

Balance 30. juni 2017

| | Note | 2017 kr. |
|--|------|-------------------------|
| Passiver | | |
| Egenkapital | | |
| Selskabskapital | | 50.000 |
| Overført resultat | | 284.025 |
| Egenkapital | 2 | <u>334.025</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 78.490 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>78.490</u> |
| Banker | | 2.560.472 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 13.800 |
| Selskabsskat | | 1.606 |
| Deposita | | 57.300 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>2.633.178</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>2.633.178</u> |
| Passiver i alt | | <u>3.045.693</u> |
| Eventualposter m.v. | 3 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 4 | |

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme kr. |
|--|-----------------------------------|
| Kostpris 20. januar 2016 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 2.643.226 |
| | <hr/> |
| Kostpris 30. juni 2017 | 2.643.226 |
| | <hr/> |
| Værdireguleringer 20. januar 2016 | 0 |
| Årets værdireguleringer | 356.774 |
| | <hr/> |
| Værdireguleringer 30. juni 2017 | 356.774 |
| | <hr/> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017 | 3.000.000 |
| | <hr/> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt et afkastkrav på 6,5%

Der er ingen tomgang.

Lejeniveauet for 2017 er anvendt i beregningen.

Driftsomkostningerne udgør kr. 28.000

2 Egenkapital

| | Selskabskapital kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|---|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Egenkapital 20. januar 2016 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 284.025 | 284.025 |
| Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse | 50.000 | 0 | 50.000 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Egenkapital 30. juni 2017 | 50.000 | 284.025 | 334.025 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |

3 Eventualposter m.v.

Der er ingen eventualposter.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Thy er deponeret ejerpantebrev på kr. 2.000.000 i grunde og bygninger. Regnskabsmæssig værdi pr. 30/6-2017 udgør kr. 3.000.000