

# **SiThi Ejendomme ApS**

Søbrinken 7, 7700 Thisted

CVR-nr. 37 39 47 93

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 22.12.23

Morten Larsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 14

---

---

**Selskabet**

---

SiThi Ejendomme ApS  
Søbrinken 7  
7700 Thisted  
Hjemsted: Thisted  
CVR-nr.: 37 39 47 93  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Kristian Krog  
Morten Larsen  
Mette Møller Larsen  
Helle Haunstrup Krog

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 for SiThi Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 22. december 2023

**Direktionen**

Kristian Krog

Morten Larsen

Mette Møller Larsen

Helle Haunstrup Krog

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed vedrørende udlejning af fast ejendom, herunder at eje og handle med fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.22 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK 73.985 mod DKK 90.108 for tiden 01.07.21 - 30.06.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 123.985.

Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>184.516</b>	<b>145.570</b>
Finansielle omkostninger	-89.346	-29.678
<b>Resultat før skat</b>	<b>95.170</b>	<b>115.892</b>
Skat af årets resultat	-21.185	-25.784
<b>Årets resultat</b>	<b>73.985</b>	<b>90.108</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	658.486
Overført resultat	73.985	-568.378
<b>I alt</b>	<b>73.985</b>	<b>90.108</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	3.000.000	3.000.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>
	Andre tilgodehavender	0	28
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>28</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>28</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.028</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	73.985	0
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	658.486
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>123.985</b>	<b>708.486</b>
	Hensættelser til udskudt skat	58.230	58.230
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>58.230</b>	<b>58.230</b>
1	Gæld til realkreditinstitutter	1.839.636	1.875.745
1	Selskabsskat	14.185	19.784
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.853.821</b>	<b>1.895.529</b>
1	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	55.000	81.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	507.279	167.661
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	8.180
	Deposita	49.835	54.235
	Selskabsskat	13.784	26.707
	Anden gæld	338.066	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>963.964</b>	<b>337.783</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.817.785</b>	<b>2.233.312</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.028</b>

2 Oplysninger om dagsværdi

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23				
Saldo pr. 01.07.22	50.000	0	658.486	708.486
Betalt udbytte	0	0	-658.486	-658.486
Forslag til resultatdisponering	0	73.985	0	73.985
Saldo pr. 30.06.23	50.000	73.985	0	123.985

**1. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.23	Gæld i alt 30.06.22
Gæld til realkreditinstitutter	55.000	1.619.636	1.894.636	1.956.745
Selskabsskat	0	0	14.185	19.784
I alt	55.000	1.619.636	1.908.821	1.976.529

**2. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.23	3.000.000	3.000.000

Der er anvendt et afkastkrav på 6%

Der er ingen tomgang.

Lejeniveauet for 2022/23 er anvendt i beregningen.

Driftsomkostningerne udgør kr. 60.000]

**3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.961 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.000.

## 4. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

##### **Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

##### **Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

##### **Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

#### **BALANCE**

##### **Materielle anlægsaktiver**

###### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

##### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

##### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.