

SiThi Ejendomme ApS

Frederik VI's Alle 14, 3. th.
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 37 39 47 93

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 17. december 2022

Morten Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 17. december 2022

Direktion

Morten Larsen
direktør

Kristian Krog
direktør

Rasmus Rugholm Yde
direktør

Christian Rugholm Yde
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

SiThi Ejendomme ApS
Frederik VI's Alle 14, 3. th.
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 37 39 47 93

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Stiftet: 20. januar 2016

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemsted: Frederiksberg

Direktion

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

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 2021/22 udviser et overskud på kr. 90.108, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 708.486.

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 2021/22 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 2021/22 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 samt 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 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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 2021/22. 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.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 til nettorealisationsværdi.

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

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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste		145.570	156.547
Finansielle omkostninger		-29.678	-36.478
Resultat før skat		115.892	120.069
Skat af årets resultat		-25.784	-26.707
Årets resultat		90.108	93.362
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		658.486	0
Overført resultat		-568.378	93.362
		90.108	93.362

Balance 30. juni 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	1	3.000.000	3.000.000
Materielle anlægsaktiver		3.000.000	3.000.000
Anlægsaktiver i alt		3.000.000	3.000.000
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		28	0
Tilgodehavender		28	0
Likvide beholdninger		0	40.465
Omsætningsaktiver i alt		28	40.465
Aktiver i alt		3.000.028	3.040.465

Balance 30. juni 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		0	568.378
Foreslået udbytte for regnskabsåret		658.486	0
Egenkapital		708.486	618.378
Hensættelse til udskudt skat		58.230	58.230
Hensatte forpligtelser i alt		58.230	58.230
Gæld til realkreditinstitutter		1.875.745	1.950.057
Selskabsskat		19.784	26.707
Langfristede gældsforpligtelser	2	1.895.529	1.976.764
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	81.000	85.000
Banker		167.661	0
Gæld til kapitalinteressere		0	201.000
Selskabsskat		26.707	29.094
Anden gæld		8.180	0
Deposita		54.235	71.999
Kortfristede gældsforpligtelser		337.783	387.093
Gældsforpligtelser i alt		2.233.312	2.363.857
Passiver i alt		3.000.028	3.040.465
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2021	50.000	568.378	0	618.378
Årets resultat	0	-568.378	658.486	90.108
Egenkapital 30. juni 2022	50.000	0	658.486	708.486

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. juli 2021	2.735.317
Kostpris 30. juni 2022	2.735.317
Værdireguleringer 1. juli 2021	264.683
Værdireguleringer 30. juni 2022	264.683
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	3.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt et afkastkrav på 6%
Der er ingen tomgang.
Lejeniveauet for 2021/22 er anvendt i beregningen.
Driftsomkostningerne udgør kr. 60.000

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2021 kr.	Gæld 30. juni 2022 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.035.057	1.956.745	81.000	1.619.905
Selskabsskat	26.707	19.784	0	0
	2.061.764	1.976.529	81.000	1.619.905

3 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.025 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2022 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Morten Larsen

Direktør

Serienummer: CVR:41454555-RID:31758596

IP: 194.182.xxx.xxx

2022-12-19 12:16:42 UTC

NEM ID 

Christian Rugholm Yde

Direktør

Serienummer: 0151b232-9d91-46d3-ae7f-d50fa06794ec

IP: 5.57.xxx.xxx

2022-12-19 12:39:46 UTC

Mit  

Rasmus Rugholm Yde

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-723755734404

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-12-19 13:08:59 UTC

NEM ID 

Kristian Krog

Direktør

Serienummer: b2c079b6-0226-4b12-8665-51d972ba1ca0

IP: 195.249.xxx.xxx

2022-12-20 06:45:44 UTC

Mit  

Morten Larsen

Dirigent

Serienummer: CVR:41454555-RID:31758596

IP: 194.182.xxx.xxx

2022-12-20 07:50:59 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H8TV3-INETT-PPEX4-73PMX-8D5IJ-3V50Q

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>