

# **Sian Ejendomme ApS**

**Mosebøllevej 2**

**4640 Faxe**

**(CVR-nr. 38 36 16 27)**

## **Årsrapport for 2018/19**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. august 2019

---

Allan Pedersen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	
Beretning	<b>4</b>
<b>Årsregnskab for 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>5</b>
Resultatopgørelse	<b>8</b>
Balance	<b>9</b>
Noter	<b>11</b>

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Sian Ejendomme ApS  
Mosebøllevej 2  
4640 Faxe

CVR-nr.: 38 36 16 27  
Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

**Direktion** Allan Pedersen

## Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Sian Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 1. august 2019

**Direktion**

Allan Pedersen

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er udlejning af boliger samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### **Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er et overskud på kr. 87.518. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 og balancen pr. 30. juni 2019.

Årets resultat vurderes af ledelsen som forventet.

Årets resultat har været væsentligt påvirket af omkostninger i forbindelse med omprioritering.

Årets resultat for 2019/20 forventes væsentligt bedre, men vil være påvirket af omkostninger vedrørende finansiering af kommende byggeprojekter.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Sian Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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 med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud

Moderselskabet Sian Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

8

<u>Note</u>	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>374.998</b>	<b>1.703.314</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-19.300	-19.300
Andre finansielle omkostninger	-241.916	-116.732
<b>Resultat før skat</b>	<b>113.782</b>	<b>1.567.282</b>
2 Skat af årets resultat	-26.264	-345.384
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>87.518</b>	<b>1.221.898</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	300.000
Overført resultat	87.518	921.898
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>87.518</b>	<b>1.221.898</b>

Balance pr. 30. juni

9

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2018/19 kr.	2017/18 kr.
3 Investeringsejendomme	7.200.000	7.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.200.000</b>	<b>7.200.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>7.200.000</b>	<b>7.200.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	44.041
Andre tilgodehavender	0	771
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>44.812</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.244.887</b>	<b>5.290</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.244.887</b>	<b>50.102</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>8.444.887</b>	<b>7.250.102</b>

Balance pr. 30. juni

10

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.532.544	1.445.026
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	300.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>1.582.544</u></b>	<b><u>1.795.026</u></b>
Udskudt skat	441.000	458.000
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b><u>441.000</u></b>	<b><u>458.000</u></b>
4 Ansvarlig lånekapital	1.450.000	1.450.000
Gæld til realkreditinstitutter	4.464.600	3.249.267
<b>5 Langfristet gæld i alt</b>	<b><u>5.914.600</u></b>	<b><u>4.699.267</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	135.400	84.044
Gæld til tilknyttede virksomheder	148.433	0
Anden gæld	222.910	213.765
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>506.743</u></b>	<b><u>297.809</u></b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>6.421.343</u></b>	<b><u>4.997.076</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>8.444.887</u></b>	<b><u>7.250.102</u></b>
6 Eventualposter		

<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	43.264	35.384
Årets regulering af udskudt skat	-17.000	310.000
	<b><u>26.264</u></b>	<b><u>345.384</u></b>

**3 Investeringsejendomme****Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	7.200.000	7.200.000
Afkastsats	5,2%	5,2%

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme**

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 30. juni 2019 er der anvendt et afkastkrav på 5,2%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav:	<b>Værdi</b>	<b>Ændring</b>
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	4,7%	-0,50%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	7.990.000	790.000
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	5,7%	0,50%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	6.590.000	-610.000

**4 Ansvarlig lånekapital**

De ansvarlige lån er forrentet med 2%.

<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>5 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>3.933.000</u>	<u>2.895.000</u>

**6 Eventualposter****Sambeskatning**

Sian Ejendomme ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Sian Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

# 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."

## Allan Pedersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-270150193355

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-08-06 07:57:30Z

NEM ID 

## Allan Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-270150193355

IP: 80.63.xxx.xxx

2019-08-06 08:00:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LD4U-WYXVJ-AW7XH-ZV5DL-ZJJZE-232BS

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>