

Sian Ejendomme ApS

Mosebøllevej 2

4640 Faxe

(CVR-nr. 38 36 16 27)

Årsrapport for 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. september 2018



Allan Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	
Beretning	4
Årsregnskab for 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Selskabsoplysninger

2

Selskabet	Sian Ejendomme ApS Mosebøllevvej 2 4640 Faxe
	CVR-nr.: 38 36 16 27
	Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
Direktion	Allan Pedersen

Ledelsespåtegning

3

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår er fravalgt. Direktionen anser betingelserne for at undlade revisionen for opfyldt.

Faxe, den 9. september 2018

Direktion


Allan Pedersen
diretør

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. 1.221.898. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 og balancen pr. 30. juni 2018.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

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.

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.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og eventuel restværdi:

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdi opgøres ud fra en ekstern mæglervurdering og salg af tilsvarende ejendomme.

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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

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 provenuet 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 provenuet 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>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste	1.703.314	701.142
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-19.300	-8.042
Andre finansielle omkostninger	-116.732	-21.972
Resultat før skat	1.567.282	671.128
2 Skat af årets resultat	-345.384	-148.000
ÅRETS RESULTAT	1.221.898	523.128
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	0
Overført resultat	921.898	523.128
Anvendelse i alt	1.221.898	523.128

Balance pr. 30. juni

9

AKTIVER

<u>Note</u>	2017/18 kr.	2017 kr.
3 Investeringsejendomme	7.200.000	5.032.670
Materielle anlægsaktiver i alt	7.200.000	5.032.670
ANLÆGSAKTIVER I ALT	7.200.000	5.032.670
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	44.041	0
Andre tilgodehavender	771	0
Tilgodehavender i alt	44.812	0
Likvide beholdninger	5.290	64.162
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	50.102	64.162
AKTIVER I ALT	7.250.102	5.096.832

Balance pr. 30. juni

PASSIVER

<u>Note</u>	2017/18 kr.	2017 kr.
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.445.026	523.128
Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>1.795.026</u>	<u>573.128</u>
Udskudt skat	458.000	148.000
HENSÆTTELSER I ALT	<u>458.000</u>	<u>148.000</u>
4 Ansvarlig lånekapital	1.450.000	1.450.000
Gæld til realkreditinstitutter	3.249.267	1.657.795
5 Langfristet gæld i alt	<u>4.699.267</u>	<u>3.107.795</u>
Gæld til realkreditinstitutter	84.044	42.205
Kreditinstitutter m.v.	0	1.123.704
Anden gæld	213.765	102.000
Kortfristet gæld i alt	<u>297.809</u>	<u>1.267.909</u>
GÆLD I ALT	<u>4.997.076</u>	<u>4.375.704</u>
PASSIVER I ALT	<u>7.250.102</u>	<u>5.096.832</u>
6 Eventualposter		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2017</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	35.384	0
Årets regulering af udskudt skat	310.000	148.000
	<u>345.384</u>	<u>148.000</u>
3 Investeringsejendomme		
Investeringsejendomme er værdiansat på baggrund af eksterne mægler vurderinger og sammenligning med tilsvarende solgte ejendomme.		
4 Ansvarlig lånekapital		
De ansvarlige lån er forrentet med 2%.		
5 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>2.895.000</u>	<u>1.485.000</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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>3.400.000</u>	
Bogført værdi af ejendom	<u>7.200.000</u>	