

Sian Ejendomme ApS

Mosebøllevej 2

4640 Faxe

(CVR-nr. 38 36 16 27)

Årsrapport for 2019/20

Regnskabsperiode 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. november 2020

Allan Pedersen
Dirigent

| | |
|---|-------------|
| Indholdsfortegnelse | 1 |
| | Side |
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | |
| Beretning | 4 |
| Årsregnskab for 1. juli 2019 - 30. juni 2020 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Selskabsoplysninger

Selskabet Sian Ejendomme ApS
Mosebøllevej 2
4640 Faxe

CVR-nr.: 38 36 16 27
Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Direktion Allan Pedersen

Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 2. november 2020

Direktion

Allan Pedersen

Ledelsesberetning

4

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. 189.859. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 og balancen pr. 30. juni 2020.

Årets resultat vurderes af ledelsen som forventet.

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 indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, amortisering af realkreditlån mv.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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> | 2019/20 kr. | 2018/19 kr. |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 383.056 | 374.998 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | -21.650 | -19.300 |
| Andre finansielle omkostninger | -114.137 | -241.916 |
| Resultat før skat | 247.269 | 113.782 |
| 2 Skat af årets resultat | -57.410 | -26.264 |
| ÅRETS RESULTAT | 189.859 | 87.518 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 189.859 | 87.518 |
| Anvendelse i alt | 189.859 | 87.518 |

Balance pr. 30. juni

AKTIVER

| <u>Note</u> | 2019/20 kr. | 2018/19 kr. |
|--|-------------------|------------------|
| 3 Investeringsejendomme | 7.200.000 | 7.200.000 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver | 5.550.000 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 12.750.000 | 7.200.000 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | 12.750.000 | 7.200.000 |
| Likvide beholdninger | 36.979 | 1.244.887 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | 36.979 | 1.244.887 |
| AKTIVER I ALT | 12.786.979 | 8.444.887 |

Balance pr. 30. juni

PASSIVER

| <u>Note</u> | 2019/20 kr. | 2018/19 kr. |
|---|-------------------|------------------|
| Selskabskapital | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | 1.722.403 | 1.532.544 |
| EGENKAPITAL I ALT | 1.772.403 | 1.582.544 |
| Udskudt skat | 442.000 | 441.000 |
| HENSÆTTELSER I ALT | 442.000 | 441.000 |
| 4 Ansvarlig lånekapital | 3.600.000 | 1.450.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.329.213 | 4.464.600 |
| 5 Langfristet gæld i alt | 7.929.213 | 5.914.600 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 136.000 | 135.400 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 158.542 | 148.433 |
| Anden gæld | 2.348.821 | 222.910 |
| Kortfristet gæld i alt | 2.643.363 | 506.743 |
| GÆLD I ALT | 10.572.576 | 6.421.343 |
| PASSIVER I ALT | 12.786.979 | 8.444.887 |
| 6 Eventualposter | | |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| <u>Note</u> | 2019/20 kr. | 2018/19 kr. |
|---|----------------|----------------|
| 1 Personalemkostninger | | |
| Der har i regnskabsåret ikke været ansatte. | | |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 56.410 | 43.264 |
| Årets regulering af udskudt skat | 1.000 | -17.000 |
| | 57.410 | 26.264 |

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 2020 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: | Værdi | Ændring |
|---|--------------|----------------|
| 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 1% og er afdragsfrie indtil 30. juni 2022.

| <u>Note</u> | <u>2019/20</u> kr. | <u>2018/19</u> kr. |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 5 Langfristet gæld | | |
| Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år | <u>3.785.000</u> | <u>3.933.000</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.

For selskaber, der ikke er 100% ejede af den sambeskattede koncern, er hæftelsen subsidiær og begrænset.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

| | |
|--|------------------|
| Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt | <u>4.600.000</u> |
| Regnskabsmæssig værdi af ejendom | <u>7.200.000</u> |

Til sikkerhed for gæld til kreditor er der afgivet følgende sikkerheder:

| | |
|----------------------------------|------------------|
| Ejerpantebrev i ejendom | <u>7.800.000</u> |
| Regnskabsmæssig værdi af ejendom | <u>5.550.000</u> |

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: 80.63.xxx.xxx

2020-11-02 13:15:56Z

NEM ID 

Allan Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-270150193355

IP: 80.63.xxx.xxx

2020-11-02 13:17:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 740XK-QOZWD-EVOG7-1EBYP-ZAEUE-4WAQD

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>