

Sian Ejendomme ApS

Mosebøllevej 2

4640 Faxe

(CVR-nr. 38 36 16 27)

Årsrapport for 2021/22

Regnskabsperiode 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. august 2022

Allan Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side

Selskabsoplysninger

2

Påtegninger

Ledelsespåtegning

3

Årsregnskab for 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Anvendt regnskabspraksis

4

Resultatopgørelse

7

Balance

8

Noter

10

Selskabsoplysninger

2

Selskabet Sian Ejendomme ApS
Mosebøllevvej 2
4640 Faxe

CVR-nr.: 38 36 16 27
Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Direktion Allan Pedersen

Ledespåtegning

3

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 10. august 2022

Direktion

Allan Pedersen

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 direkte omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning, herunder omkostninger til forsikring, vedligeholdelse og ejendomsskat.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver omfatter, afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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

7

<u>Note</u>	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste	1.189.477	767.987
2 Personaleomkostninger	-23.985	0
Driftsresultat	1.165.492	767.987
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.978.500	1.925.005
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-35.120	-34.700
Andre finansielle omkostninger	-538.724	-579.579
Resultat før skat	2.570.148	2.078.713
3 Skat af årets resultat	-569.679	-459.033
ÅRETS RESULTAT	2.000.469	1.619.680
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.000.469	1.619.680
Anvendelse i alt	2.000.469	1.619.680

Balance pr. 30. juni

8

AKTIVER

<u>Note</u>	2021/22 kr.	2020/21 kr.
4 Investeringsejendomme	30.503.920	21.093.461
Materielle anlægsaktiver i alt	30.503.920	21.093.461
ANLÆGSAKTIVER I ALT	30.503.920	21.093.461
Periodeafgrænsningsposter	0	16.650
Tilgodehavender i alt	0	16.650
Likvide beholdninger	40.512	765.537
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	40.512	782.187
AKTIVER I ALT	30.544.432	21.875.648

Balance pr. 30. juni

PASSIVER

<u>Note</u>	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	5.342.552	3.342.083
EGENKAPITAL I ALT	5.392.552	3.392.083
Udskudt skat	1.307.000	861.000
HENSÆTTELSER I ALT	1.307.000	861.000
5 Ansvarlig lånekapital	4.300.000	4.100.000
Gæld til realkreditinstitutter	16.646.429	11.758.145
6 Langfristet gæld i alt	20.946.429	15.858.145
Gæld til realkreditinstitutter	257.000	171.000
Kreditinstitutter m.v.	1.363.204	891.811
Leverandører af varer og tjenesteydelser	210.495	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	188.819	20.551
Anden gæld	878.933	681.058
Kortfristet gæld i alt	2.898.451	1.764.420
GÆLD I ALT	23.844.880	17.622.565
PASSIVER I ALT	30.544.432	21.875.648
1 Selskabets væsentligste aktiviteter		
7 Eventualposter		

<u>Note</u>	2021/22 kr.	2020/21 kr.
1 Selskabets væsentligste aktiviteter		
Selskabets aktivitet er udlejning af boliger samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.		
2 Personaleomkostninger		
Det samlede beløb til lønninger og gager mv. fordeler sig således:		
Gager og lønninger	23.985	0
	23.985	0
Gennemsnitligt antal ansatte	0	0
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	123.679	40.033
Årets regulering af udskudt skat	446.000	419.000
	569.679	459.033

<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
4 Investeringsejendomme		
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme		
Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.		
Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	30.503.920	21.093.461
Afkastsats	5,25%	5,75%
Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme		
Ved opgørelse af dagsværdi pr. 30. juni 2022 er der anvendt et afkastkrav på 5,25%. 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	5,00%	-0,25%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	31.715.920	1.212.000
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	5,50%	0,25%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	29.366.920	-1.137.000
5 Ansvarlig lånekapital		
De ansvarlige lån er forrentet med 1% og er afdragsfrie indtil 30. juni 2024.		
6 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>15.619.000</u>	<u>11.072.000</u>

<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
-------------	-----------------------	-----------------------

7 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Realkredit pantebreve i ejendomme, nominelt	<u>17.233.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme	<u>24.295.000</u>

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

Ejerpantebreve i ejendomme	<u>3.725.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme	<u>4.468.920</u>



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringsservice.
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument.

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-270150193355

Allan Pedersen

10-08-2022 11:11

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt 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 verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringsservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

Visma Addo identifikationsnummer: d5804d37-fed2-46f4-a4c2-f0b24b3a4793