

Sian Ejendomme ApS

Mosebøllevej 2

4640 Faxe

(CVR-nr. 38 36 16 27)

Årsrapport for 2023/24

Regnskabsperiode 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. august 2024

Allan Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Årsregnskab for 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Anvendt regnskabspraksis	4
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 2023 - 30. juni 2024
Direktion	Allan Pedersen

Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 12. august 2024

Direktion

Allan Pedersen

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Låneomkostninger er ændret fra at være driftsført til at blive aktiveret og afskrevet i takt med afdrag på lånet.

Baggrunden for ændring er, at den nye praksis giver et mere retvisende billede af virksomhedens finansielle omkostninger.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 30. juni 2024:

Årets resultat før skat forøges med t.kr. 115.

Årets skat af praksisændringer udgør t.kr. 25.

Balancesummen forøges med t.kr. 0.

Egenkapitalen forøges med t.kr. 377.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

Anvendt regnskabspraksis

5

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

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 'Skyldigt sambeskatningsbidrag' eller 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag'.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 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>	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste	2.031.499	1.284.049
2 Personaleomkostninger	-38.341	-141.823
Driftsresultat	1.993.158	1.142.226
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.385.580	5.388.480
Andre finansielle indtægter	2.872.255	1.196.888
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-33.000	-33.000
Andre finansielle omkostninger	-1.546.327	-864.288
Resultat før skat	5.671.666	6.830.306
3 Skat af årets resultat	-1.296.986	-1.514.047
ÅRETS RESULTAT	4.374.680	5.316.259
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	4.374.680	5.316.259
Anvendelse i alt	4.374.680	5.316.259

Balance pr. 30. juni

9

AKTIVER

<u>Note</u>	2023/24 kr.	2022/23 kr.
4 Investeringsejendomme	54.249.630	44.498.625
Materielle anlægsaktiver i alt	54.249.630	44.498.625
ANLÆGSAKTIVER I ALT	54.249.630	44.498.625
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	325.914
Tilgodehavender i alt	0	325.914
Likvide beholdninger	0	216.784
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	0	542.698
AKTIVER I ALT	54.249.630	45.041.323

Balance pr. 30. juni

10

PASSIVER

<u>Note</u>	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	15.342.464	10.967.784
EGENKAPITAL I ALT	15.392.464	11.017.784
Udskudt skat	3.277.000	2.652.000
HENSÆTTELSER I ALT	3.277.000	2.652.000
5 Ansvarlig lånekapital	3.100.000	3.200.000
Gæld til realkreditinstitutter	25.250.024	25.568.325
6 Langfristet gæld i alt	28.350.024	28.768.325
Gæld til realkreditinstitutter	401.000	496.000
Kreditinstitutter m.v.	4.516.958	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	276.603	502.100
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.827	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	671.986	256.047
Anden gæld	1.360.768	1.349.067
Kortfristet gæld i alt	7.230.142	2.603.214
GÆLD I ALT	35.580.166	31.371.539
PASSIVER I ALT	54.249.630	45.041.323
1 Selskabets væsentligste aktiviteter		
7 Eventualposter		

<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> 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	1.700	32.130
Pensioner	36.641	109.693
	<u>38.341</u>	<u>141.823</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	671.986	256.047
Årets regulering af udskudt skat	625.000	1.258.000
	<u>1.296.986</u>	<u>1.514.047</u>

<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</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	54.249.630	44.498.625
Afkastsats	5,25%	5,25%
Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme		
Ved opgørelse af dagsværdi pr. 30. juni 2024 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	5,0%	-0,25%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	56.453.630	2.204.000
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	5,5%	0,25%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	52.243.630	-2.006.000
5 Ansvarlig lånekapital		
De ansvarlige lån er forrentet med 1% og er afdragsfrie indtil 30. juni 2026.		
6 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>24.091.000</u>	<u>23.961.000</u>

<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</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 Skattestyrelsen. 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 pantebrev i ejendomme, nominelt	<u>26.710.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme	<u>44.110.000</u>

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

Ejerpantebrev i ejendomme	<u>8.500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme	<u>10.139.630</u>

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere



Allan Pedersen
4ba5dff4-dcf7-49c8-9f14-7729a4398f99 2024-08-12 12:36:23Z

Dokumenter i transaktionen

Sian Ejendomme ApS - Generalforsamlingsreferat 2023-24.pdf	SHA256: a54cafacf1f4b87eaaa407e80b4184ad45150f22ed386d40c2ebc6e7d6428c4e
Sian Ejendomme ApS - Specifikationer 2023-24.pdf	SHA256: 9a139c9c9c168b23ea193791c4cdd42c61752f92da2083c867771133b59cfb22
Sian Ejendomme ApS - Årsrapport 2023-24.pdf	SHA256: 772e6c5a2691fcadf47a768f1bcc0ad8494f4f40336c913541105b0504cc4bd6
Sian Ejendomme ApS - Direktionsmødereferat 2023-24.pdf	SHA256: d1732d1d2fc5ac5f1f15a2123a57915f0fb61ea6a86d28762d86b53ab8ffd16f



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker 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 PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.