

Sian Ejendomme ApS

Mosebøllevej 2

4640 Faxe

(CVR-nr. 38 36 16 27)

Årsrapport for 2020/21

Regnskabsperiode 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juli 2021

Allan Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side**Selskabsoplysninger****2****Påtegninger**

Ledelsespåtegning

3**Ledelsesberetning**

Beretning

4**Årsregnskab for 1. juli 2020 - 30. juni 2021**

Anvendt regnskabspraksis

5

Resultatopgørelse

8

Balance

9

Noter

11

Selskabsoplysninger

2

Selskabet Sian Ejendomme ApS
Mosebøllevej 2
4640 Faxe

CVR-nr.: 38 36 16 27
Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Direktion Allan Pedersen

Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 2. juli 2021

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. 1.619.680. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 og balancen pr. 30. juni 2021.

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.

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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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

8

<u>Note</u>	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste	767.987	383.056
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.925.005	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-34.700	-21.650
Andre finansielle omkostninger	-579.579	-114.137
Resultat før skat	2.078.713	247.269
2 Skat af årets resultat	-459.033	-57.410
ÅRETS RESULTAT	1.619.680	189.859
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.619.680	189.859
Anvendelse i alt	1.619.680	189.859

Balance pr. 30. juni

9

AKTIVER

<u>Note</u>	2020/21 kr.	2019/20 kr.
3 Investeringsejendomme	21.093.461	12.750.000
Materielle anlægsaktiver i alt	21.093.461	12.750.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	21.093.461	12.750.000
Periodeafgrænsningsposter	16.650	0
Tilgodehavender i alt	16.650	0
Likvide beholdninger	765.537	36.979
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	782.187	36.979
AKTIVER I ALT	21.875.648	12.786.979

Balance pr. 30. juni

10

PASSIVER

<u>Note</u>	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	3.342.083	1.722.403
EGENKAPITAL I ALT	3.392.083	1.772.403
Udskudt skat	861.000	442.000
HENSÆTTELSER I ALT	861.000	442.000
4 Ansvarlig lånekapital	4.100.000	3.600.000
Gæld til realkreditinstitutter	11.758.145	4.329.213
5 Langfristet gæld i alt	15.858.145	7.929.213
Gæld til realkreditinstitutter	171.000	136.000
Kreditinstitutter m.v.	891.811	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	20.551	158.542
Anden gæld	681.058	2.348.821
Kortfristet gæld i alt	1.764.420	2.643.363
GÆLD I ALT	17.622.565	10.572.576
PASSIVER I ALT	21.875.648	12.786.979
6 Eventualposter		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	40.033	56.410
Årets regulering af udskudt skat	419.000	1.000
	<u>459.033</u>	<u>57.410</u>

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	21.093.461	12.750.000
Afkastsats	5,75%	5,20%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 30. juni 2021 er der anvendt et afkastkrav på 5,75%. 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	5,25%	-0,50%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	22.725.461	1.632.000
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	6,25%	0,50%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	19.723.461	-1.370.000

4 Ansvarlig lånekapital

De ansvarlige lån er forrentet med 1% og er afdragsfrie indtil 30. juni 2023.

<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
5 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>11.072.000</u>	<u>3.785.000</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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>12.040.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>17.125.000</u>

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

Ejerpantebrev i ejendom	<u>2.400.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>3.089.710</u>