

Sian Ejendomme ApS

Mosebøllevvej 2

4640 Faxe

(CVR-nr. 38 36 16 27)

Årsrapport for 2022/23

Regnskabsperiode 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. august 2023

Allan Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side

Selskabsoplysninger

2

Påtegninger

Ledespåtegning

3

Årsregnskab for 1. juli 2022 - 30. juni 2023

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 2022 - 30. juni 2023

Direktion Allan Pedersen

Ledespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 11. august 2023

Direktion

Allan Pedersen

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.

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, 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 '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 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

7

| <u>Note</u> | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|---|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.284.049 | 1.189.477 |
| 2 Personaleomkostninger | -141.823 | -23.985 |
| Driftsresultat | 1.142.226 | 1.165.492 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 5.388.480 | 1.978.500 |
| Andre finansielle indtægter | 1.196.888 | 0 |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | -33.000 | -35.120 |
| Andre finansielle omkostninger | -950.959 | -538.724 |
| Resultat før skat | 6.743.635 | 2.570.148 |
| 3 Skat af årets resultat | -1.495.047 | -569.679 |
| ÅRETS RESULTAT | 5.248.588 | 2.000.469 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 5.248.588 | 2.000.469 |
| Anvendelse i alt | 5.248.588 | 2.000.469 |

Balance pr. 30. juni

8

AKTIVER

| <u>Note</u> | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|--|-------------------|-------------------|
| 4 Investeringsejendomme | 44.498.625 | 30.503.920 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 44.498.625 | 30.503.920 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | 44.498.625 | 30.503.920 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 325.914 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | 325.914 | 0 |
| Likvide beholdninger | 216.784 | 40.512 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | 542.698 | 40.512 |
| AKTIVER I ALT | 45.041.323 | 30.544.432 |

Balance pr. 30. juni

PASSIVER

| <u>Note</u> | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|--|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | 10.591.140 | 5.342.552 |
| EGENKAPITAL I ALT | 10.641.140 | 5.392.552 |
| Udskudt skat | 2.546.000 | 1.307.000 |
| HENSÆTTELSER I ALT | 2.546.000 | 1.307.000 |
| 5 Ansvarlig lånekapital | 3.200.000 | 4.300.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 26.050.969 | 16.646.429 |
| 6 Langfristet gæld i alt | 29.250.969 | 20.946.429 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 496.000 | 257.000 |
| Kreditinstitutter m.v. | 0 | 1.363.204 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 502.100 | 210.495 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 65.140 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | 256.047 | 123.679 |
| Anden gæld | 1.349.067 | 878.933 |
| Kortfristet gæld i alt | 2.603.214 | 2.898.451 |
| GÆLD I ALT | 31.854.183 | 23.844.880 |
| PASSIVER I ALT | 45.041.323 | 30.544.432 |
| 1 Selskabets væsentligste aktiviteter | | |
| 7 Eventualposter | | |

| <u>Note</u> | <u>2022/23</u> kr. | <u>2021/22</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 | 32.130 | 23.985 |
| Pensioner | 109.693 | 0 |
| | <u>141.823</u> | <u>23.985</u> |
| Gennemsnitligt antal ansatte | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 256.047 | 123.679 |
| Årets regulering af udskudt skat | 1.239.000 | 446.000 |
| | <u>1.495.047</u> | <u>569.679</u> |

| <u>Note</u> | <u>2022/23</u> kr. | <u>2021/22</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 | 44.498.625 | 30.503.920 |
| Afkastsats | 5,25% | 5,25% |
| Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme | | |
| Ved opgørelse af dagsværdi pr. 30. juni 2023 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 | 46.658.625 | 2.160.000 |
| Afkastkrav/Ændring i afkastkrav | 5,50% | 0,25% |
| Dagsværdi/Ændring i dagsværdi | 42.568.625 | -1.930.000 |
| 5 Ansvarlig lånekapital | | |
| De ansvarlige lån er forrentet med 1% og er afdragsfrie indtil 30. juni 2025. | | |
| 6 Langfristet gæld | | |
| Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år | <u>23.961.000</u> | <u>15.619.000</u> |

| <u>Note</u> | <u>2022/23</u> kr. | <u>2021/22</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 pantebrev i ejendom, nominelt | <u>27.284.000</u> |
| Regnskabsmæssig værdi af ejendom | <u>38.340.000</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.

Underskrivere



Allan Pedersen
4ba5dff4-dcf7-49c8-9f14-7729a4398f99

11-08-2023 14:24

Dokumenter i transaktionen

| | |
|--|---------------------|
| Sian Ejendomme ApS - Årsrapport 2022-23.pdf | Nærværende dokument |
| Sian Ejendomme ApS - Specifikationer 2022-23.pdf | |



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. 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 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 signeringservice.