

Sigma Ejendomme ApS

Keglebakken 4
7100 Vejle
CVR-nr. 38617850

Årsrapport 01.06.2017 - 31.12.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.05.2018

Dirigent

Navn: Søren Justesen Bak

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sigma Ejendomme ApS
Keglebakken 4
7100 Vejle

CVR-nr.: 38617850
Hjemsted: Vejle
Regnskabsår: 01.06.2017 - 31.12.2017

Direktion

Søren Justesen Bak

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.2017 - 31.12.2017 for Sigma Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 17.05.2018

Direktion

Søren Justesen Bak

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sigma Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sigma Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.06.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 17.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Allan Trolle Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34339

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består i at drive handel og investering, samt dermed beslægtet virksomhed, relateret til fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom har givet et tilfredsstillende driftsresultat, hvilket dog er præget af opstartsomkostninger samt tomgang i forbindelse med istandsættelse af lejemål og efterfølgende genudlejning af lejemål.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende under hensyntagen til, at der er tale om selskabets første regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		97.405
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		987.372
Driftsresultat		1.084.777
Andre finansielle omkostninger	2	(67.828)
Resultat før skat		1.016.949
Skat af årets resultat	3	(231.471)
Årets resultat		785.478
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		785.478
		785.478

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		4.700.000
Materielle anlægsaktiver	4	4.700.000
 Anlægsaktiver		 4.700.000
 Andre tilgodehavender		 2.903
Periodeafgrænsningsposter		1.529
Tilgodehavender		4.432
 Likvide beholdninger		 230.825
 Omsætningsaktiver		 235.257
 Aktiver		 4.935.257

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Overført overskud eller underskud		<u>785.478</u>
Egenkapital		<u>835.478</u>
Udskudt skat		<u>223.729</u>
Hensatte forpligtelser		<u>223.729</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.471.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.471.000</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	29.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		275.908
Skyldig selskabsskat		7.742
Anden gæld		<u>74.700</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>405.050</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.876.050</u>
Passiver		<u>4.935.257</u>
Personaleomkostninger	1	
Eventualforpligtelser	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	785.478	785.478
Egenkapital ultimo	50.000	785.478	835.478

Noter

	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger	
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>

	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	5.616
Renteomkostninger i øvrigt	<u>62.212</u>
	<u>67.828</u>

	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>
3. Skat af årets resultat	
Aktuel skat	7.742
Ændring af udskudt skat	<u>223.729</u>
	<u>231.471</u>

	<u>Investe-</u>
	<u>rings-</u>
	<u>ejendomme</u>
	<u>kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	<u>3.712.628</u>
Kostpris ultimo	<u>3.712.628</u>

Årets dagsværdireguleringer	<u>987.372</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>987.372</u>

Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.700.000</u>
-------------------------------------	-------------------------

Selskabets investeringsejendom består af en boligudlejningsejendom beliggende i Vejle. Investerings-ejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Ejendommen er delvist under istandsættelse, hvorfor udlejningsprocenten ikke vurderes at være retvi-sende. Istandsatte lejemål er 100% udlejet.

Afkastkravet udgør 6,00 % pr. 31.12.2017 og en forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 361 t.kr.

Noter

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	29.000	3.471.000	3.350.000
	29.000	3.471.000	3.350.000

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Søren Bak Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.700 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, der indregnes i takt med, at lejen forfalder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.