



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SIGMA EJENDOMME APS**  
**KEGLEBAKKEN 4, 7100 VEJLE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. juni 2020

---

Søren Justesen Bak

**CVR-NR. 38 61 78 50**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                   |             |
| Selskabsoplysninger.....                                     | 3           |
| <b>Erklæringer</b>   |             |
| Ledelsespåtegning.....                                       | 4           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6         |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |             |
| Ledelsesberetning.....                                       | 7           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                  |             |
| Resultatopgørelse.....                                       | 8           |
| Balance.....   | 9-10        |
| Noter.....   | 11-12       |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                | 13-14       |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | Sigma Ejendomme ApS<br>Keglebakken 4<br>7100 Vejle                              |
|                  | CVR-nr.: 38 61 78 50  |
|                  | Stiftet: 3. maj 2017  |
|                  | Hjemsted: Vejle   |
|                  | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b> | Søren Justesen Bak  |
| <b>Revision</b>  | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Roms Hule 4, 1. sal<br>7100 Vejle |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Sigma Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 16. juni 2020

Direktion:

---

Søren Justesen Bak

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Sigma Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sigma Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### 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.

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.

Vejle, den 16. juni 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Frost Vingum  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36183

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel og investering, samt dermed beslægtet virksomhed, relateret til fast ejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|   | Note | 2019<br>kr.      | 2018<br>kr.    |
|---|------|------------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                    |      | <b>286.287</b>   | <b>281.551</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | 1.608.404        | 0              |
| Andre finansielle indtægter.....                  |      | 284              | 0              |
| Andre finansielle omkostninger.....               | 1    | -94.674          | -47.695        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                    |      | <b>1.800.301</b> | <b>233.856</b> |
| Skat af årets resultat.....                       | 2    | -363.066         | -77.941        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |      | <b>1.437.235</b> | <b>155.915</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>            |      |                  |                |
| Overført resultat.....                            |      | 1.437.235        | 155.915        |
| <b>I ALT</b> .....                                |      | <b>1.437.235</b> | <b>155.915</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                              | Note     | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.      |
|--------------------------------------|----------|-------------------|------------------|
| Investeringsejendomme.....           |          | 11.700.000        | 4.735.260        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b> | <b>3</b> | <b>11.700.000</b> | <b>4.735.260</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>            |          | <b>11.700.000</b> | <b>4.735.260</b> |
| Andre tilgodehavender.....           |          | 28.643            | 31.876           |
| Periodeafgrænsningsposter.....       |          | 16.039            | 1.537            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>          |          | <b>44.682</b>     | <b>33.413</b>    |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>     |          | <b>16.794</b>     | <b>424.690</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>        |          | <b>61.476</b>     | <b>458.103</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>                  |          | <b>11.761.476</b> | <b>5.193.363</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER                                      | Note     | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.      |
|---|----------|-------------------|------------------|
| Selskabskapital.....                          |          | 50.000            | 50.000           |
| Overført resultat.....                        |          | 2.378.628         | 941.393          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       | <b>4</b> | <b>2.428.628</b>  | <b>991.393</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat.....             |          | 571.071           | 250.222          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>            |          | <b>571.071</b>    | <b>250.222</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |          | 3.414.724         | 3.443.491        |
| Anden gæld.....                               |          | 91.800            | 80.300           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>   | <b>5</b> | <b>3.506.524</b>  | <b>3.523.791</b> |
| Kortfristet del af langfristet gæld.....      | 5        | 28.500            | 28.000           |
| Gæld til pengeinstitutter.....                |          | 4.750.875         | 0                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |          | 45.838            | 23.490           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....        |          | 387.541           | 319.237          |
| Selskabsskat.....                             |          | 42.217            | 51.448           |
| Anden gæld.....                               |          | 282               | 5.782            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   | <b>5</b> | <b>5.255.253</b>  | <b>427.957</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                |          | <b>8.761.777</b>  | <b>3.951.748</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |          | <b>11.761.476</b> | <b>5.193.363</b> |
| <br>  |          |                   |                  |
| Eventualposter mv.                            | 6        |                   |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 7        |                   |                  |
| Medarbejderforhold                            | 8        |                   |                  |

## NOTER

|   | 2019<br>kr.    | 2018<br>kr.              | Note |
|---|----------------|--------------------------|------|
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>                         |                |                          |      |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....           | 13.134         | 11.854                   | 1    |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....                        | 81.540         | 35.841                   |      |
|   | <b>94.674</b>  | <b>47.695</b>            |      |
| <b>Skat af årets resultat</b>                                 |                |                          |      |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....           | 42.217         | 51.448                   | 2    |
| Regulering af udskudt skat.....                               | 320.849        | 26.493                   |      |
|   | <b>363.066</b> | <b>77.941</b>            |      |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                               |                |                          |      |
|   |                | Investeringseje<br>domme | 3    |
| Kostpris 1. januar 2019.....                                  |                | 3.747.888                |      |
| Tilgang.....  |                | 5.356.336                |      |
| <b>Kostpris 31. december 2019.....</b>                        |                | <b>9.104.224</b>         |      |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....           |                | 987.372                  |      |
| Årets værdireguleringer.....                                  |                | 1.608.404                |      |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b> |                | <b>2.595.776</b>         |      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>           |                | <b>11.700.000</b>        |      |

Investeringsejendommene består af to udlejningsejendomme i Vejle, som er anskaffet i 2017 og 2018. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i det forventede driftsafkast for det kommende år, baseret på den indgående leje for 2020 samt de løbende driftsomkostninger såsom ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse m.v.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,5% - 6,0%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Ejendommen hvorpå der anvendes 5,5% har umiddelbart efter anskaffelse pågået en omfattende reovering af hele ejendommen.

**NOTER**

|   |                  |               |                  |                  |                  | Note     |
|---|------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|----------|
| <b>Egenkapital</b>  |                  |               |                  |                  |                  | <b>4</b> |
|   |                  |               | Selskabs-        | Overført         |                  |          |
|   |                  |               | kapital          | resultat         | I alt            |          |
| Egenkapital 1. januar 2019.....   |                  |               | 50.000           | 941.393          | 991.393          |          |
| Forslag til resultatdisponering.....  |                  |               |                  | 1.437.235        | 1.437.235        |          |
| <b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>   |                  |               | <b>50.000</b>    | <b>2.378.628</b> | <b>2.428.628</b> |          |
| <br><b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                  |               |                  |                  |                  | <b>5</b> |
|   | 31/12 2019       | Afdrag        | Restgæld         | 31/12 2018       | Kortfristet      |          |
|   | gæld i alt       | næste år      | efter 5 år       | gæld i alt       | del primo        |          |
| Gæld til realkreditinstitutter...   | 3.443.224        | 28.500        | 3.300.000        | 3.471.491        | 28.000           |          |
| Anden gæld.....   | 91.800           | 0             | 0                | 80.300           | 0                |          |
|   | <b>3.535.024</b> | <b>28.500</b> | <b>3.300.000</b> | <b>3.551.791</b> | <b>28.000</b>    |          |
| <br><b>Eventualposter mv.</b>   |                  |               |                  |                  |                  | <b>6</b> |
| <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>   |                  |               |                  |                  |                  |          |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede concern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.             |                  |               |                  |                  |                  |          |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Søren Bak Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.   |                  |               |                  |                  |                  |          |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                  |               |                  |                  |                  | <b>7</b> |
| Til sikkerhed for realkreditlån er der tinglyst realkreditpantebreve på nom. 3.500 tkr. med pant i ejendomme. Restgælden i ejendommene udgør 3.443 tkr. mens regnskabsmæssig værdi udgør 4.900 tkr.                     |                  |               |                  |                  |                  |          |
| Til sikkerhed for bankengagement er der deponeret ejerpantebrev på i alt 4.750 tkr. med pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør 6.800 tkr. Bankgælden udgør pr. 31. december 2019, 4.751 tkr. |                  |               |                  |                  |                  |          |
| <br><b>Medarbejderforhold</b>   |                  |               |                  |                  |                  | <b>8</b> |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:<br>1 (2018: 1)   |                  |               |                  |                  |                  |          |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sigma Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet 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. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.