

SIV EJENDOMME ApS

Frederiksborgvej 105H, 4000 Roskilde
CVR-nr. 34 20 49 85

Årsrapport 2023/24

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 15. januar 2025

Henrik Sivertsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-13

Anvendt regnskabspraksis 14-15

Selskabsoplysninger

Selskabet SIV EJENDOMME ApS
Frederiksborgvej 105H
4000 Roskilde

CVR-nr.: 34 20 49 85
Stiftet: 6. januar 2012
Kommune: Roskilde
Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Direktion Henrik Sivertsen

Revisor BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rabalderstræde 7, 2. sal
4000 Roskilde

Pengeinstitut Nordea
Grønjordsvej 10
2300 København S

Ledespåtegning

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 15. januar 2025

Direktion:

Henrik Sivertsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i SIV EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SIV EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 15. januar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan R. Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33210

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt at udøve enhver aktivitet, der efter ledelsens skøn er forbundet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på kr. 21.457 mod sidste års underskud på kr. 605.612. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttotab		-15.005	68.131
Personaleomkostninger	1	-30.424	0
Af- og nedskrivninger		-16.510	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		253.378	-564.728
Driftsresultat		191.439	-496.597
Andre finansielle omkostninger	2	-242.290	-139.430
Resultat før skat		-50.851	-636.027
Skat af årets resultat	3	29.394	30.415
Årets resultat		-21.457	-605.612
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-21.457	-605.612
I alt		-21.457	-605.612

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		148.590	0
Investeringsjendomme		1.658.438	1.405.060
Materielle anlægsaktiver	4	1.807.028	1.405.060
Andre værdipapirer		4.985.818	4.985.818
Finansielle anlægsaktiver	5	4.985.818	4.985.818
Anlægsaktiver		6.792.846	6.390.878
<hr/>			
Udskudte skatteaktiver		0	46.496
Tilgodehavende selskabsskat		97.782	28.171
Tilgodehavender		97.782	74.667
Likvide beholdninger		36.774	188.611
Omsætningsaktiver		134.556	263.278
<hr/>			
Aktiver		6.927.402	6.654.156
<hr/>			

Balance 30. september

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		81.000	81.000
Overført resultat		250.292	271.749
Egenkapital		331.292	352.749
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		25.166	0
Hensatte forpligtelser		25.166	0
<hr/>			
Modtagne forudbetalinger fra kunder		173.338	173.338
Langfristede gældsforpligtelser	6	173.338	173.338
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld, tilknyttede virksomheder		6.323.960	6.032.840
Anden gæld		48.646	70.229
Kortfristede gældsforpligtelser		6.397.606	6.128.069
Gældsforpligtelser		6.570.944	6.301.407
<hr/>			
Passiver		6.927.402	6.654.156
<hr/>			
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	81.000	271.749	352.749
Forslag til resultatdisponering		-21.457	-21.457
Egenkapital 30. september 2024	81.000	250.292	331.292

Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	0
Løn og gager	29.835	0
Pensioner	495	0
Andre omkostninger til social sikring	94	0
	30.424	0
<hr/>		
2 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	242.290	139.430
	242.290	139.430
<hr/>		
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-97.782	-28.171
Regulering skat vedrørende tidligere år	-3.274	0
Regulering af udskudt skat	71.662	-2.244
	-29.394	-30.415

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2023	32.032	1.673.790
Tilgang	165.100	0
Kostpris 30. september 2024	197.132	1.673.790
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023	32.032	0
Årets afskrivninger	16.510	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2024	48.542	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2023	0	-268.730
Årets værdireguleringer	0	253.378
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2024	0	-15.352
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	148.590	1.658.438

Investeringsejendommen består af en industriejendom i Roskilde. Industriejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for ejendommen vurderes at udgøre 87 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 132 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 45 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 5,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende industriejendomme i Roskilde.

5 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre værdipapirer
Kostpris 1. oktober 2023	4.985.818
Kostpris 30. september 2024	4.985.818
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	4.985.818

Noter

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt
Deposita	173.338	0	0	173.338
	173.338	0	0	173.338

7 | Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LH. SIV HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger er der givet pant i investeringsejendomme for 18.000 kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.300.000 kr. hos pengeinstitutter. Ejerpantebrevene er tinglyst i investeringsejendommen Matr.nr.7 e, Nymarken, Roskilde Jorder, hvor den regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 1.658.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SIV EJENDOMME ApS for 2023/24 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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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.

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

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter andre værdipapirer, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.