

SIV EJENDOMME ApS

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

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 26. januar 2026

Henrik Sivertsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rabalderstræde 7, 2. sal
DK-4000 Roskilde
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 46 37 30 33
roskilde@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

[Selskabsoplysninger](#) 3

Erklæringer

[Ledelsespåtegning](#) 4

[Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger](#) 5

Ledelsesberetning

[Ledelsesberetning](#) 6

Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

[Resultatopgørelse](#) 7

[Balance](#) 8-9

[Egenkapitalopgørelse](#) 10

[Noter](#) 11-13

[Anvendt regnskabspraksis](#) 14-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet SIV EJENDOMME ApS
Frederiksborgvej 105H
4000 Roskilde

CVR-nr.: 34 20 49 85
Stiftet: 6. januar 2012
Kommune: Roskilde
Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Direktion Nils Henrik Sivertsen

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

Pengeinstitut Nordea
Grønjordsvej 10
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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 26. januar 2026

Direktion:

Nils Henrik Sivertsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i SIV EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SIV EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 26. januar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

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.

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	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttotab		-204.320	-15.005
Personaleomkostninger	2	-74.649	-30.424
Af- og nedskrivninger		-33.020	-16.510
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-39.000	253.378
Driftsresultat		-350.989	191.439
Andre finansielle omkostninger	3	-263.558	-242.290
Resultat før skat		-614.547	-50.851
Skat af årets resultat	4	135.200	29.394
Årets resultat		-479.347	-21.457
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-479.347	-21.457
I alt		-479.347	-21.457

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		115.570	148.590
Investeringsjendomme		1.619.438	1.658.438
Materielle anlægsaktiver	5	1.735.008	1.807.028
Andre værdipapirer		4.985.818	4.985.818
Finansielle anlægsaktiver	6	4.985.818	4.985.818
Anlægsaktiver		6.720.826	6.792.846
Udskudte skatteaktiver		25.069	0
Andre tilgodehavender		36.811	0
Tilgodehavende selskabsskat		182.747	97.782
Tilgodehavender		244.627	97.782
Likvide beholdninger		82.871	36.774
Omsætningsaktiver		327.498	134.556
Aktiver		7.048.324	6.927.402

Balance 30. september

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		81.000	81.000
Overført resultat		-229.055	250.292
Egenkapital		-148.055	331.292
Hensættelse til udskudt skat		0	25.166
Hensatte forpligtelser		0	25.166
Modtagne forudbetalinger fra kunder		32.958	173.338
Langfristede gældsforpligtelser	7	32.958	173.338
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld, tilknyttede virksomheder		7.117.518	6.323.960
Anden gæld		20.903	48.646
Kortfristede gældsforpligtelser		7.163.421	6.397.606
Gældsforpligtelser		7.196.379	6.570.944
Passiver		7.048.324	6.927.402

Forudsætninger for fortsat drift 1

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 8

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 9

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	81.000	250.292	331.292
Forslag til resultatdisponering		-479.347	-479.347
Egenkapital 30. september 2025	81.000	-229.055	-148.055

Noter

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
1 Forudsætninger for fortsat drift		
Selskabet har i året realiseret et underskud hvorefter kapitalen er tabt. Moderselskabet LH Siv Holding ApS meddeler at LH Siv Holding ApS vil stille den nødvendige likviditet til rådighed for Siv Ejendomme ApS i det kommende regnskabsår. Under denne forudsætning er selskabets årsregnskab aflagt under forudsætning for fortsat drift.		
2 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	71.604	29.835
Pensioner	1.188	495
Andre omkostninger til social sikring	1.857	94
	74.649	30.424
3 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	263.558	242.290
	263.558	242.290
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-84.965	-97.782
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	-3.274
Regulering af udskudt skat	-50.235	71.662
	-135.200	-29.394

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2024	197.132	1.673.790
Kostpris 30. september 2025	197.132	1.673.790
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024	48.542	0
Årets afskrivninger	33.020	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2025	81.562	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2024	0	-15.352
Årets værdireguleringer	0	-39.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2025	0	-54.352
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	115.570	1.619.438

Investerings ejendommen består af en industriejendom i Roskilde. Industrijendommens 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 85 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 132 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 47 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, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende industriejendomme i Roskilde.

6 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre værdipapirer
Kostpris 1. oktober 2024	4.985.818
Kostpris 30. september 2025	4.985.818
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	4.985.818

7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2024 gæld i alt
Modtagne forudbetalinger fra kunder	32.958	0	0	173.338
	32.958	0	0	173.338

Noter

8 | Kontraktlige forpligtelser og 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 administrationselskab for sambeskatningen.

9 | 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. 1.619.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SIV EJENDOMME ApS for 2024/25 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. Opkrævede 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.

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.

Finansielle anlægsaktiver

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Anvendt regnskabspraksis

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 nettosalgspris 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.