

Sixton Ejendomme ApS

Bomose Alle 13

3200 Helsingør

CVR-nr. 31051282

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 07-07-2015

Jens Kølbæk Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2014 - 31-12-2014 for Sixton Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2014 - 31-12-2014.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsinge, den 02-07-2015

Direktion

Jens Kølbæk Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sixton Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sixton Ejendomme ApS for regnskabsåret 2014. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 nødvendig for at udarbejde årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om dette regnskab på grundlag af udførelsen af en udvidet gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. På grund af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet bevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Vi har ikke været i stand til at foretage en udvidet gennemgang på væsentlige regnskabsposter som følge af at ledelsen har valgt at meddele os, at vi skulle indstille vores arbejde. Som følge heraf har vi ikke været i stand til at vurdere, om der ville være væsentlige ændringer til årets resultat og egenkapital og kan ikke anføre en beløbsmæssig effekt.

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet bevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende regnskabet.

Næstved, den 02-07-2015

Multi Revision I/S

Statsautoriseret revisionsinteressentskab

Kenneth Bach Holmegaard
Statsautoriseret revisor

Sixton Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Sixton Ejendomme ApS Bomose Alle 13 3200 Helsingør
CVR-nr.	31051282
Regnskabsår	01-01-2014 - 31-12-2014
Direktion	Jens Kølback Rasmussen
Revisor	Multi Revision I/S Statsautoriseret revisionsinteressentskab Ringstedgade 82 4700 Næstved CVR-nr.: 31929342

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Sixton Ejendomme ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Huslejeindtægter

Indtægter vedrørende husleje indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de forfalder til betaling i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger vedrørende ejendomme samt fremmed arbejde.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende lokaler, salg og administration.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner, omkostninger til social sikring samt andre personaleomkostninger.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Andre finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver, herunder sikkerhedsstillelser og deposita, indregnes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Handelsvarer måles til kostpris, hvilket omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvide beholdninger består af indeståender på bankkonti, som indregnes til nominel værdi.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttoresultat		-1.467.175	504.632
Personaleomkostninger	1	-734	-153.999
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-2.433.736
Andre driftsomkostninger		0	-400.000
Driftsresultat		-1.467.909	-2.483.103
Finansielle indtægter		7	3.474.211
Finansielle omkostninger		-93.900	-486.494
Resultat før skat		-1.561.802	504.614
Skat af årets resultat		-3.794	-1.380.600
Årets resultat		-1.565.596	-875.986
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.565.596	-875.986
		-1.565.596	-875.986

Sixton Ejendomme ApS

Balance 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		25.432.888	24.453.106
Materielle anlægsaktiver		25.432.888	24.453.106
Andre tilgodehavender		10.000	1.000
Finansielle anlægsaktiver		10.000	1.000
Anlægsaktiver		25.442.888	24.454.106
Fremstillede varer og handelsvarer		125.000	0
Varebeholdninger		125.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		245.689	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	171.260
Andre tilgodehavender		6.903.243	6.303.679
Tilgodehavender		7.148.932	6.474.939
Likvide beholdninger		73.232	0
Omsætningsaktiver		7.347.164	6.474.939
Aktiver		32.790.052	30.929.045

Balance 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		551.073	2.116.669
Egenkapital	2	2.051.073	3.616.669
Hensættelser til udskudt skat		2.538.596	2.538.596
Hensatte forpligtelser		2.538.596	2.538.596
Gæld til realkreditinstitutter		2.255.796	1.132.032
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.026.250	913.217
Anden gæld		1.285.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	4.567.046	2.045.249
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		7.361.325	7.361.325
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13.569	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.509.182	13.724.696
Gæld til tilknyttede virksomheder		206.201	0
Selskabsskat		0	1.033.600
Anden gæld		6.543.060	608.910
Kortfristede gældsforpligtelser		23.633.337	22.728.531
Gældsforpligtelser		28.200.383	24.773.780
Passiver		32.790.052	30.929.045
Virksomhedens formål	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

	2014	2013
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	128.700
Pensioner	0	24.000
Omkostninger til social sikring	734	1.299
Personaleomkostninger i alt	734	153.999
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	1.500.000	1.500.000
Virksomhedskapital ultimo	1.500.000	1.500.000
Overført resultat		
Overført fra tidl. År	2.116.669	2.992.655
Overført resultat	-1.565.596	-875.986
Overført resultat i alt	551.073	2.116.669
Egenkapital ultimo	2.051.073	3.616.669

3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder efter 5 år kr. 2.500.000.

4. Virksomhedens formål

Selskabets væsentligste aktivitet består i investeringsvirksomhed, herunder handel med og udlejning af ejendomme.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut er stillet realkreditpantebrev. Regnskabsmæssig værdi udgør kr. 2.056.955.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er stillet ejerpantebrev, nom. kr. 3.700.000 i investeringsejendom. Regnskabsmæssig værdi udgør kr. 7.735.500.

Et tværgående pantebrev på kr. 2.200.000 er stillet i 12 af selskabets ejendomme til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.