Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
DK-5230 Odense M
Odense@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 66 13 03 31
CVR: DK 82 21 89 12
Bank: 6845 0286429

Sielemann Ejendomme ApS

Ingemannsvej 19

5230 Odense M

CVR-nummer 27698980

Årsrapport

1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juni 2021

Steffen Sielemann
Dirigent

GGi
INDEPENDENT MEMBER

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger **2**

Påtegning og erklæring

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 4

Ledelsesberetning **6**

Årsregnskab

Resultatopgørelse 7

Aktiver 8

Passiver 9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11

Anvendt regnskabspraksis 14

Selskabsoplysninger

Selskab

Sielemann Ejendomme ApS
Ingemannsvej 19
5230 Odense M

Hjemstedskommune:	Odense
CVR-nummer:	27698980
Regnskabsperiode:	1. januar 2020 - 31. december 2020

Direktion

Steffen Sielemann

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Sielemann 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, 26. april 2021

Direktionen:

Steffen Sielemann

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Sielemann Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sielemann Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 af årsregnskabet

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 væsentlig 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.

Odense M, 26. april 2021

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Hans Christian Hansen
Partner, registreret revisor
mne11036

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter
Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Selskabet har i regnskabsåret 2020 solgt en ejendom hvor fortjenesten indgår i " Dagsværdiregulering af investeringsejendomme" i resultatopgørelsen. Alle investeringsejendomme er udlejede ved regnskabsårets udgang.

Investeringsejendommens samlede bogførte værdi udgør TDKK 5.700 ved regnskabsårets udgang. Der er i regnskabsåret foretaget en positiv værdiregulering på TDKK 350.

Derudover har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2020 DKK	2019 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	**216.446**	**268**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.674.635	350
	Resultat før finansielle poster	**1.891.081**	**618**
	Finansielle indtægter	3.785	4
	Finansielle omkostninger	-84.303	-192
	Resultat før skat	**1.810.562**	**430**
1	Skat af årets resultat	-368.624	-95
	Årets resultat	**1.441.938**	**336**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	1.441.938	336
	Resultatdisponering i alt	**1.441.938**	**336**

2 Antal beskæftigede

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
3	Investeringsejendomme	5.700.000	9.350
	Materielle anlægsaktiver	**5.700.000**	**9.350**
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	67.500	78
	Finansielle anlægsaktiver	**67.500**	**78**
	Anlægsaktiver i alt	**5.767.500**	**9.428**
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.558.618	0
	Andre tilgodehavender	3.375	20
	Tilgodehavender	**2.561.993**	**20**
	Likvide beholdninger	**117.433**	**0**
	Omsætningsaktiver i alt	**2.679.425**	**20**
	Aktiver i alt	**8.446.925**	**9.447**

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	3.883.580	2.442
	Egenkapital i alt	**4.008.580**	**2.567**
	Hensættelser til udskudt skat	269.657	486
	Hensatte forpligtelser	**269.657**	**486**
	Gæld til realkreditinstitutter	2.549.864	5.187
5	**Langfristede gældsforpligtelser**	**2.549.864**	**5.187**
	Gæld til realkreditinstitutter	97.811	192
	Kreditinstitutter	0	23
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	25.750	58
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.633	18
	Gæld til tilknyttede virksomheder	132.626	275
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	585.316	19
	Anden gæld	288.499	141
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	451.189	480
	Kortfristede gældsforpligtelser	**1.618.824**	**1.207**
	Gældsforpligtelser i alt	**4.168.688**	**6.394**
	Passiver i alt	**8.446.925**	**9.447**

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom-hedskapi-tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	125	2.442	2.567
Årets resultat	0	1.442	1.442
Egenkapital ultimo	**125**	**3.884**	**4.009**

Noter	2020 DKK	2019 1.000 DKK

1 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	585.316	19
Regulering af udskudt skat	-216.692	76
Skat af årets resultat i alt	**368.624**	**95**

2 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft beskæftigede udover direktionen.

3 Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar	6.638.373	6.638
Afgang i årets løb	-2.161.713	0
Kostpris 31. december	4.476.660	6.638
Dagsværdiregulering 1. januar	2.711.627	2.362
Tilbageførsel af dagsværdiregulering ved salg	-1.838.287	0
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	350.000	350
Dagsværdireguleringer 31. december	1.223.340	2.712
Investeringsejendomme i alt	**5.700.000**	**9.350**

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på ekstern ejendomsmæglers vurdering efter at have fået forelagt huslejeoversigter og oplysninger om driftsomkostninger. Vurderingerne svarer til et afkastkrav i intervallet 4,25% - 4,75%. Vurderingen er opskrevet med TDKK 350 i forhold til 31. december 2019, hvilket skyldes en ændring i afkastkravet, der vurderes at være mere markedskonformt i det aktuelle marked.

Fastsættelsen af dagsværdi af investeringsejendommene er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommenes attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på TDKK 5.700 er det bedste udtryk for ejendommenes værdi pr. 31. december 2020, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommene skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling, og sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsen og ekstern ejendomsmægler opgjorte værdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets investeringsejendomme består af en ejendom beliggende i Odense på Albanigade, med 3 boliglejemål på i alt 239 m^2. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt

Noter	2020 DKK	2019 1.000 DKK

regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for den enkelte ejendomstype:

- Boligejendom beliggende i Odense på Albanigade 4,25%

Ved en forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med TDKK 979. En formindskelse af afkastgravet med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med TDKK 318.750.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Ejendommen forudsættes fuldt udlejede på sædvanlige lejekontrakter for boliglejemål. Ejendomme er fuldt udlejet pr. 31. december 2020.
- Der forudsættes ingen tomgang i lejemålene.

4 Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. januar	77.500	88
Afgang i årets løb	-10.000	-10
Kostpris 31. december	67.500	78
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	**67.500**	**78**

5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.176.561	4.454

6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Sielemann Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, TDKK 2.784, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 5.700.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 640, der giver pant i investeringsejendomme samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK

Noter	2020 DKK	2019 1.000 DKK
5.700.		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter boliglejemål og erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter fratrukket ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme (herunder ejendomsskatter, forsikringer, reparation og vedligeholdelse), administration, tab på debitorer, mv.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Anvendt regnskabspraksis

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skat-

Anvendt regnskabspraksis

tesatser, 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.