

---

# ***Sienko ApS***

Egsagervej 6, 8230 Åbyhøj

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 34 20 86 03

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 1 /6 2017

Lasse Larsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 11

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 12

Noter til årsregnskabet 13

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Sienko ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 1. juni 2017

## Direktion

Lasse Larsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Sienko ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Sienko ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 1. juni 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian B. Lassen  
statsautoriseret revisor

Christian Roding  
statusautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Sienko ApS  
Egsagervej 6  
8230 Åbyhøj

CVR-nr.: 34 20 86 03  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Aarhus

**Direktion**

Lasse Larsen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2016	2015	2014	2013	2012
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Bruttofortjeneste	16.669	20.740	16.336	6.573	11.192
Resultat af ordinær primær drift	10.128	9.352	6.387	-2.960	1.792
Resultat før finansielle poster	10.610	9.029	6.155	-2.630	2.167
Resultat af finansielle poster	647	334	543	47	473
Årets resultat	8.899	7.097	4.393	-3.111	316
<b>Balance</b>					
Balancesum	148.435	125.635	117.781	123.715	105.779
Egenkapital	70.836	62.556	55.532	51.139	52.433
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	3.891	13.660	10.537	-4.394	-3.444
- investeringsaktivitet	-10.387	-994	-519	-2.183	-3.050
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-11.636	-1.035	-639	-2.838	-5.848
- finansieringsaktivitet	12.387	-12.387	-8.528	8.196	13.278
Årets forskydning i likvider	5.891	279	1.490	1.619	6.784
Antal medarbejdere	58	52	45	45	43
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	7,1%	7,2%	5,2%	-2,1%	2,0%
Soliditetsgrad	47,7%	49,8%	47,1%	41,3%	49,6%
Forrentning af egenkapital	13,3%	12,0%	8,2%	-6,0%	0,6%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.



# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Koncernens hovedaktivitet er opførelse og salg af hovedsagligt boligbyggeri.

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 8.899.360, og koncernens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 70.835.832.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

For 2017 forventes et væsentligt lavere aktivitetsniveau i koncernen som følge af salget af datterselskabet Lasse Larsen Huse A/S i januar 2017.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>16.668.993</b>	<b>20.740.085</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Distributionsomkostninger	2	-935.077	-5.241.317	0	0
Administrationsomkostninger	2	-5.606.409	-6.146.383	-37.737	-33.300
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>10.127.507</b>	<b>9.352.385</b>	<b>-37.737</b>	<b>-33.300</b>
Andre driftsindtægter		722.008	720.079	0	0
Andre driftsomkostninger		-239.068	-1.042.971	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>10.610.447</b>	<b>9.029.493</b>	<b>-37.737</b>	<b>-33.300</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	5.470.157	5.068.391
Finansielle indtægter	3	1.572.771	1.228.787	1.355.264	1.103.488
Finansielle omkostninger	4	-925.848	-894.945	-103.074	-30.846
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.257.370</b>	<b>9.363.335</b>	<b>6.684.610</b>	<b>6.107.733</b>
Skat af årets resultat	5	-2.358.010	-2.265.888	-191.593	-248.889
<b>Årets resultat</b>		<b>8.899.360</b>	<b>7.097.447</b>	<b>6.493.017</b>	<b>5.858.844</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders udbytte		2.406.343	1.238.603	0	0
Overført resultat		6.493.017	5.858.844	6.493.017	5.858.844
		<b>8.899.360</b>	<b>7.097.447</b>	<b>6.493.017</b>	<b>5.858.844</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		46.146.206	37.789.736	0	0
Produktionsanlæg og maskiner		2.141.261	1.429.333	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		450.692	602.436	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>48.738.159</b>	<b>39.821.505</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0	22.018.042	16.547.885
Andre tilgodehavender	8	102.960	38.112	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>102.960</b>	<b>38.112</b>	<b>22.018.042</b>	<b>16.547.885</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>48.841.119</b>	<b>39.859.617</b>	<b>22.018.042</b>	<b>16.547.885</b>
<b>Varebeholdninger</b>	9	<b>58.762.272</b>	<b>54.339.056</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.737.111	5.938.004	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	42.585.923	41.179.705
Andre tilgodehavender		6.465.131	2.664.309	261.337	317.265
Selskabsskat		0	0	1.424.814	0
Periodeafgrænsningsposter		20.424	16.270	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.222.666</b>	<b>8.618.583</b>	<b>44.272.074</b>	<b>41.496.970</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>21.301.650</b>	<b>19.981.445</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.307.485</b>	<b>2.836.521</b>	<b>274.434</b>	<b>13.833</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>99.594.073</b>	<b>85.775.605</b>	<b>44.546.508</b>	<b>41.510.803</b>
<b>Aktiver</b>		<b>148.435.192</b>	<b>125.635.222</b>	<b>66.564.550</b>	<b>58.058.688</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000	80.000	80.000
Overført resultat		64.303.966	57.810.949	64.303.966	57.810.949
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet</b>		<b>64.383.966</b>	<b>57.890.949</b>	<b>64.383.966</b>	<b>57.890.949</b>
Minoritetsinteresser		6.451.866	4.665.517	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>70.835.832</b>	<b>62.556.466</b>	<b>64.383.966</b>	<b>57.890.949</b>
Hensættelse til udskudt skat	10	335.093	303.752	0	0
Andre hensættelser	11	2.060.000	1.560.000	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.395.093</b>	<b>1.863.752</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		26.951.243	19.859.464	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>26.951.243</b>	<b>19.859.464</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	12	780.670	738.838	0	0
Kreditinstitutter		9.802.348	4.548.862	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.961.367	11.226.792	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.872.019	14.291.396	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	2.111.806	56.621
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		35.253	34.229	35.253	34.229
Selskabsskat		662.070	2.423.991	-225	46.889
Anden gæld		12.139.297	8.091.432	33.750	30.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>48.253.024</b>	<b>41.355.540</b>	<b>2.180.584</b>	<b>167.739</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>75.204.267</b>	<b>61.215.004</b>	<b>2.180.584</b>	<b>167.739</b>
<b>Passiver</b>		<b>148.435.192</b>	<b>125.635.222</b>	<b>66.564.550</b>	<b>58.058.688</b>
Resultatdisponering	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15				
Anvendt regnskabspraksis	16				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	57.810.949	57.890.949	4.665.517	62.556.466
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-620.000	-620.000
Årets resultat	0	6.493.017	6.493.017	2.406.349	8.899.366
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>64.303.966</b>	<b>64.383.966</b>	<b>6.451.866</b>	<b>70.835.832</b>

## Moderselskab

Egenkapital 1. januar	80.000	57.810.949	57.890.949	0	57.890.949
Årets resultat	0	6.493.017	6.493.017	0	6.493.017
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>64.303.966</b>	<b>64.383.966</b>	<b>0</b>	<b>64.383.966</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2016 DKK	2015 DKK
Årets resultat		8.899.360	7.097.447
Reguleringer	13	2.506.908	3.555.588
Ændring i driftskapital	14	-4.063.265	3.861.979
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>7.343.003</b>	<b>14.515.014</b>
Renteindbetalinger og lignende		1.572.771	1.227.515
Renteudbetalinger og lignende		-925.842	-889.526
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>7.989.932</b>	<b>14.853.003</b>
Betalt selskabsskat		-4.099.237	-1.192.863
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>3.890.695</b>	<b>13.660.140</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-11.635.834	-1.034.980
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-64.842	0
Salg af materielle anlægsaktiver		1.314.000	26.000
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	14.773
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-10.386.676</b>	<b>-994.207</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-1.026.438	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		5.253.486	-14.220.479
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	1
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		8.160.049	5.333.575
Betalt udbytte		0	-3.500.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>12.387.097</b>	<b>-12.386.903</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>5.891.116</b>	<b>279.030</b>
Likvider 1. januar		22.230.038	21.951.008
<b>Likvider 31. december</b>		<b>28.121.154</b>	<b>22.230.038</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		8.307.485	2.836.521
Værdipapirer		21.301.650	19.981.445
Kassekredit		-1.487.981	-587.928
<b>Likvider 31. december</b>		<b>28.121.154</b>	<b>22.230.038</b>

# Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
<b>1 Resultatdisponering</b>				
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders udbytte	2.406.343	1.238.603	0	0
Overført resultat	6.493.017	5.858.844	6.493.017	5.858.844
	<b>8.899.360</b>	<b>7.097.447</b>	<b>6.493.017</b>	<b>5.858.844</b>
<b>2 Medarbejderforhold</b>				
Lønninger	32.848.553	26.071.296	0	0
Pensioner	2.544.233	2.036.824	0	0
Andre omkostninger til social sikring	524.199	416.185	0	0
	<b>35.916.985</b>	<b>28.524.305</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>58</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	1.347.817	1.096.376
Andre finansielle indtægter	1.572.771	1.228.787	7.447	7.112
	<b>1.572.771</b>	<b>1.228.787</b>	<b>1.355.264</b>	<b>1.103.488</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	1.694	10.031
Andre finansielle omkostninger	925.848	894.945	101.380	20.815
	<b>925.848</b>	<b>894.945</b>	<b>103.074</b>	<b>30.846</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>5 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	2.517.715	2.625.991	289.258	248.889
Årets udskudte skat	20.694	-286.183	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-180.399	-73.920	-97.665	0
	<b>2.358.010</b>	<b>2.265.888</b>	<b>191.593</b>	<b>248.889</b>

## 6 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Grunde og byg-	Produktionsan-	Andre anlæg,
	ninger	læg og maski-	driftsmateriel og
	DKK	DKK	inventar
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	51.171.979	6.008.870	1.206.943
Tilgang i årets løb	10.250.000	1.325.675	60.159
Afgang i årets løb	-7.661.524	-160.000	-16.216
Kostpris 31. december	<b>53.760.455</b>	<b>7.174.545</b>	<b>1.250.886</b>
Ned- og afskrivninger 1. januar	6.862.742	4.579.538	604.510
Årets afskrivninger	1.222.418	580.413	211.900
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-470.911	-126.667	-16.216
Ned- og afskrivninger 31. december	<b>7.614.249</b>	<b>5.033.284</b>	<b>800.194</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>46.146.206</b>	<b>2.141.261</b>	<b>450.692</b>



## Noter til årsregnskabet

	<b>Moderselskab</b>	
	2016	2015
	DKK	DKK
<b>7 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	25.336.461	25.336.461
Kostpris 31. december	25.336.461	25.336.461
Værdireguleringer 1. januar	-8.788.576	1.143.033
Årets resultat	5.470.157	5.068.391
Udbytte til moderselskabet	0	-15.000.000
Værdireguleringer 31. december	-3.318.419	-8.788.576
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>22.018.042</b>	<b>16.547.885</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Sienko Larsen Holding ApS	Aarhus	650.000	10%	22.942.068	6.394.183
Lasse Larsen Huse A/S	Aarhus	2.000.000	80%	27.639.197	7.411.620
Montagefællesskabet A/S	Aarhus	696.600	100%	2.262.354	-33.376
Sienko Ejendomme A/S	Aarhus	500.000	100%	5.054.768	-122.811
Ejendomsselskabet Egsagervej 6 ApS	Aarhus	50.000	100%	50.000	0

## 8 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	<b>Koncern</b>
	Andre tilgodeha- vender
	DKK
Kostpris 1. januar	102.960
Kostpris 31. december	102.960
Opskrivninger 1. januar	0
Opskrivninger 31. december	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>102.960</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2016	2015
	DKK	DKK
<b>9 Varebeholdninger</b>		
Huse under opførelse for kunder	45.506.262	44.605.266
Udstillingshuse og huse for egen regning	8.064.002	5.168.615
Grunde	5.042.008	4.415.175
Råvarer og hjælpematerialer	150.000	150.000
	<b>58.762.272</b>	<b>54.339.056</b>
<b>10 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	314.624	342.775
Varebeholdninger	476.520	374.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	0	-64.350
Låneomkostninger	-8.857	-9.052
Forudbetalte omkostninger	6.006	3.579
Hensættelse til garantireparationer	-453.200	-343.200
<b>Hensættelse til udskudt skat</b>	<b>335.093</b>	<b>303.752</b>
<b>11 Andre hensættelser</b>		
Andre hensættelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden, som virksomheden giver på 1-5 år. De forpligter sig derved til at reparere eller erstatte leverede huse, som ikke er tilfredsstillende. Der er indregnet andre hensatte forpligtelser på TDKK 2.060 (2015: TDKK 1.560) til forventede garantikrav på grundlag af tidligere erfaringer vedrørende niveauet for garantiarbejder.		
Andre hensættelser	2.060.000	1.560.000
	<b>2.060.000</b>	<b>1.560.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 12 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern	
	2016	2015
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	14.305.386	16.883.251
Mellem 1 og 5 år	12.645.857	2.976.213
Langfristet del	26.951.243	19.859.464
Inden for 1 år	780.670	738.838
	<b>27.731.913</b>	<b>20.598.302</b>

## 13 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-1.572.771	-1.227.515
Finansielle omkostninger	925.842	889.522
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	1.405.180	1.627.693
Skat af årets resultat	2.368.657	2.265.888
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders udbytte	-620.000	0
	<b>2.506.908</b>	<b>3.555.588</b>

## 14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	-4.423.216	-13.505.539
Ændring i tilgodehavender	-2.604.083	-2.491.911
Ændring i andre hensatte forpligtelser	500.000	500.000
Ændring i leverandører mv.	3.364.087	11.821.776
Ændring i deponeringskonti	-900.053	7.537.653
	<b>-4.063.265</b>	<b>3.861.979</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2016	2015
	DKK	DKK
<b>15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	44.004.945	36.902.938
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi af	21.301.650	19.981.445
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut (herunder garantier TDKK 5.772):		
Deponeringskonti DKK	1.487.981	587.928

### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst fra og med indkomståret 2013.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for datterselskabers bankgæld.

# Noter til årsregnskabet

## 16 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sienko ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Koncern- og årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Som følge af ændringen til loven er minoritetsinteressers andel af dattervirksomheder vist særskilt af resultatdisponeringen og ikke som hidtil modregnet i årets resultat. Som følge heraf præsenteres minoritetsinteressers andel af dattervirksomheder i en post under egenkapitalen og ikke om hidtil som en særskilt post i balancen. Med henblik på at sikre sammenligneligheden er der foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Ændringen har følgende effekt på koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016:

Årets resultat forøges TDKK 2.406  
Balancesummen forøges TDKK 0  
Egenkapital forøges TDKK 6.452.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

# Noter til årsregnskabet

## 16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Sienko ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

### Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I kostprisen indgår råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger, såsom vedligeholdelse og afskrivninger mv. samt drift, administration og ledelse af produktionen.

# Noter til årsregnskabet

## 16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger i form af gager til salgs- og distributionspersonale, reklame- og markedsføringsomkostninger samt autodrift og afskrivninger mv.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til revision m.v.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med danske dattervirksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

# Noter til årsregnskabet

## 16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Investeringsjendomme	afskrives ikke år
Produktionsanlæg og maskiner	2-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-10 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.



# Noter til årsregnskabet

## 16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Råvarer og hjælpematerialer omfatter byggematerialer på lager. Lageret er skønnet og ansat til et fast beløb, der vurderes årligt.

Grunde og bygninger under opførelse til videresalg er værdiansat til kostpris med tillæg af andel af indirekte produktionsomkostninger, såfremt selskabet har påbegyndt byggeri.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier og abonnementer.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

# Noter til årsregnskabet

## 16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

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

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

### Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger", "Værdipapirer" under omsætningsaktiver og "Kassekreditter". "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$