

# **SJELDANI BOLIGADMINISTRATION A/S**

P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**17/06/2019**

---

**Kirsten Sjeldan**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** SJELDANI BOLIGADMINISTRATION A/S  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV

Telefonnummer: 33242111

CVR-nr: 35677968

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor** LUNI REVISION I/S  
Farum Hovedgade 44  
3520 Farum  
DK Danmark  
CVR-nr: 17811371  
P-enhed: 1001364677

# Ledespåtegning

Efterstående årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Sjeldani Bolig-administration A/S, der er aflagt efter Årsregnskabsloven, og som udviser et resultat på kr. 445.278 og en egenkapital på kr. 239.920, godkendes og indstilles hermed til general-forsamlingens vedtagelse, idet vi anser årsrapporten for at give et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den økonomiske stilling samt årets resultat.

København, den 13/06/2019

## Direktion

Kirsten Sjeldan

Carsten Østergaard Volden

## Bestyrelse

Kirsten Sjeldan

Mikkel Scheel  
Bestyrelsesformand

Kim Krarup

Carsten Østergaard Volden

Henning Nørgaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SJELDANI BOLIGADMINISTRATION A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SJELDANI BOLIGADMINISTRATION A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden modificere vores konklusion, skal vi anføre, at selskabet pr. 31. december 2018 har tabt selskabskapitalen. Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note om "Oplysning om fortsat drift". Under forudsætning af, at det heri anførte realiseres som forventet, er vi enige med ledelsen i grundlaget for, at årsregnskabet aflægges med fortsat drift for øje.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet. 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 årsregnskabet, 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 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.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 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 årsregnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

## **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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Farum, 13/06/2019

Vita Gunborg , mne7492  
Registreret revisor  
LUNI REVISION I/S  
CVR: 17811371

# Ledelsesberetning

Selskabets væsentlige aktiviteter:

Selskabets væsentlige aktiviteter består i at drive virksomhed med administration af boliger (primært andelsboligforeninger og ejerforeninger) og hermed forbundet virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede ikke op til forventningerne, men ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende efter forholdene og forventer at genetablere kapitalen via egen indtjening.

Selskabet har afholdt møde med selskabets bankforbindelse vedrørende selskabets kreditfaciliteter. Det er ledelsens opfattelse, at kreditfaciliteterne kan opretholdes, og selskabets ledelse forventer derfor, at selskabet løbende kan betale sine forpligtelser i takt med at disse forfalder.

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Selskabet har i lighed med tidligere år undladt at vise omsætningen eftersom ledelsen er af den opfattelse at dette er til skade for selskabet. Som følge heraf anvender selskabet i lighed med tidligere år ÅRL § 32 om sammendrag af posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger, hvorved bruttoresultat fremkommer.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

Nettoomsætning: - udlades se ovenfor

Nettoomsætningen ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen såfremt levering til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

## Eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, lokaler samt administration, mv.

## Finansielle poster:

Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret (fuld periodisering). Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteudgifter.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver:

Goodwill måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives lineært baseret på brugstider

- Goodwill 6 år

Gevinster og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Materielle anlægsaktiver:

Driftsmateriel og inventar værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

- Driftsmateriel m.v. 4 - 5 år

Småaktiver med kostpris under kr. 13.500 pr. enhed afskrives over resultatopgørelsen i anskaffelsesåret. Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen



mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter indregnes under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabs samt deposita.

Selskabsskat og udskudt skat:

Aktuelle skatteforpligtelser medtages i balancen med fradrag af årets betalte a conto skatter.

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

Selskabsskat og udskudt skat beregnes på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der for regnskabsåret er gældende.

For indeværende år er skattesatsen 22 %.

Gældsforpligtelser:

Kortfristet gæld indregnes til den værdi, som forpligtelsen kan indfries til, hvilket normalt svarer til nominel værdi.

Udbytte til aktionærer:

Udbytte, som forventes udbetalt for året, optages under egenkapitalen.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>5.311.278</b>	<b>4.783.511</b>
Personaleomkostninger .....	1	-4.480.638	-4.609.890
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-257.207	-276.607
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>573.433</b>	<b>-102.986</b>
Andre finansielle indtægter .....		869	349
Øvrige finansielle omkostninger .....		-2.671	-23.950
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>571.631</b>	<b>-126.587</b>
Skat af årets resultat .....		-18.376	27.565
Andre skatter .....		-107.977	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>445.278</b>	<b>-99.022</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		445.278	-99.022
<b>I alt .....</b>		<b>445.278</b>	<b>-99.022</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Goodwill .....		201.340	402.680
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>201.340</b>	<b>402.680</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	55.867
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>55.867</b>
Deposita .....		74.658	74.658
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>74.658</b>	<b>74.658</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>275.998</b>	<b>533.205</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		51.195	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		32.371	27.371
Udsudte skatteaktiver .....		225.526	333.503
Andre tilgodehavender .....		15.434	20.823
Periodeafgrænsningsposter .....		105.900	81.725
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>430.426</b>	<b>463.422</b>
Likvide beholdninger .....		680.231	86.951
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.110.657</b>	<b>550.373</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.386.655</b>	<b>1.083.578</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		-260.080	-705.358
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>239.920</b>	<b>-205.358</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		9.104	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.104</b>	
Gæld til banker .....		0	287.563
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		25.500	25.000
Skyldig selskabsskat .....		18.376	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.093.755	976.373
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.137.631</b>	<b>1.288.936</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.146.735</b>	<b>1.288.936</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.386.655</b>	<b>1.083.578</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2017</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	4.406.919	4.324.233
Pensionsbidrag	121.862	81.488
Andre omkostninger til social sikring	81.109	74.917
	<b>4.609.890</b>	<b>4.480.638</b>

## 2. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital er negativ, som følge af et negativt resultat tidligere år. Selskabet havde et positivt resultat for 2018, og selskabets budgetter udviser ligeledes et positivt resultat for 2019. Selskabet har afholdt møde med selskabets bankforbindelse vedrørende selskabets kredit-faciliteter. Det er ledelsens opfattelse, at kreditfaciliteterne kan opretholdes, og selskabets ledelse forventer derfor, at selskabet løbende kan betale sine forpligtelser i takt med at disse forfalder.

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 48 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 1.985.

Andre eventualforpligtelser Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatnings-indkomsten m.v.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	7