

# **SIERSBO ApS**

Skovmøllevej 10  
5474 Veflinge

Årsrapport  
1. juli 2017 - 30. juni 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**21/07/2018**

**Benny Siersbæk**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 5 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 6 |
|--------------------------------|---|

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse ..... | 8 |
|-------------------------|---|

|               |   |
|---------------|---|
| Balance ..... | 9 |
|---------------|---|

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse ..... | 11 |
|----------------------------|----|

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 12 |
|-------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

SIERSBO ApS  
Skovmøllevej 10  
5474 Veflinge

Telefonnummer: 42670042

e-mailadresse: benny@siersbo.dk

CVR-nr: 36495952

Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018

# Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Siersbo ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Veflinge, den 21/07/2018

## Direktion

Benny Siersbæk

## Bestyrelse

Henning Siersbæk  
Formand

Benny Siersbæk

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revision af årsrapporten er fravalgt for dette regnskabsår og fravælges også for det kommende regnskabsår, idet betingelserne for at kunne fravælge revision er opfyldt.

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabet har til formål at investere i udlejningsejendomme og tilknyttede aktiviteter, herunder administration og drift af udlejningsejendomme.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Såvel investeringerne som driften er forløbet som planlagt.

## **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

Der er ikke indtrådt væsentlige eller særlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## Generelt

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes.

I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

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.

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

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Der er foretaget sammendrag af posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger til posten "Bruttofortjeneste", jf. årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen (huslejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, når lejen er forfalden til betaling. Lejen indregnes excl. moms, acontobidrag til vand og varme o.lign.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommens drift og selskabets administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, pension og andre lønrelaterede omkostninger.

Arbejdsbeklædning og øvrige personaleomkostninger indregnes i andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt låneomkostninger.

### 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.

Der er hensat udskudt skat på opskrivninger af investeringsejendomme i det omfang salg heraf til bogført værdi vil udløse skat.

## Balance

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes i anskaffelsesåret til kostpris og i efterfølgende år

til dagsværdi, som opgøres med udgangspunkt i ejendommens forventede afkast. Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages endvidere ikke at være udsat for værdiforringelse som følge af løbende vedligeholdelse.

### **Driftsmateriel**

Driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Aktiver med en kostpris på under 13.500 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

De med grunde og bygninger forbundne finansielle forpligtelser måles til nominel værdi. Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

|  | Note | 2017/18<br>kr.   | 2016/17<br>kr. |
|--|------|------------------|----------------|
| <b>Bruttoresultat</b> .....                                  |      | <b>1.438.439</b> | <b>437.095</b> |
| Personaleomkostninger .....                                  | 1    | -159.830         | -30.617        |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....                |      | <b>1.278.609</b> | <b>406.478</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....           |      | 468.004          | 449.840        |
| Andre finansielle indtægter .....                            |      | 14               | 0              |
| Øvrige finansielle omkostninger .....                        | 2    | -742.350         | -259.138       |
| <b>Ordinært resultat før skat</b> .....                      |      | <b>1.004.277</b> | <b>597.180</b> |
| Skat af årets resultat .....                                 | 3    | -78.418          | -131.380       |
| <b>Årets resultat</b> .....                                  |      | <b>925.859</b>   | <b>465.800</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                       |      |                  |                |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....        |      | 0                | 0              |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode ..... |      | 0                | 350.875        |
| Overført resultat .....                                      |      | 925.859          | 114.925        |
| <b>I alt</b> .....   |      | <b>925.859</b>   | <b>465.800</b> |



# Balance 30. juni 2018

## Aktiver

|   | Note     | 2017/18<br>kr.    | 2016/17<br>kr.   |
|---|----------|-------------------|------------------|
| Investeringsejendomme .....             |          | 35.223.537        | 8.540.333        |
| <b>Materielle aktiver i alt .....</b>   | <b>4</b> | <b>35.223.537</b> | <b>8.540.333</b> |
| <b>Langfristede aktiver i alt .....</b> |          | <b>35.223.537</b> | <b>8.540.333</b> |
| Tilgodehavende skat .....               |          | 0                 | 14.278           |
| Andre tilgodehavender .....             |          | 20.602            | 319              |
| Periodeafgrænsningsposter .....         |          | 0                 | 3.399            |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>      |          | <b>20.602</b>     | <b>17.996</b>    |
| <b>Kortfristede aktiver i alt .....</b> |          | <b>20.602</b>     | <b>17.996</b>    |
| <b>Aktiver i alt .....</b>              |          | <b>35.244.139</b> | <b>8.558.329</b> |

# Balance 30. juni 2018

## Passiver

|  | Note     | 2017/18<br>kr.    | 2016/17<br>kr.   |
|--|----------|-------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. ....   |          | 100.000           | 100.000          |
| Andre reserver .....   |          | 0                 | 350.875          |
| Overført resultat .....  |          | 1.442.213         | 165.479          |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>   |          | <b>1.542.213</b>  | <b>616.354</b>   |
| Udskudt skat .....   |          | 192.002           | 145.660          |
| Gæld til realkreditinstitutter .....   |          | 25.078.337        | 5.725.955        |
| Ansvarlig lånekapital .....  |          | 1.000.000         | 550.000          |
| <b>Langfristede forpligtelser i alt .....</b>  | <b>5</b> | <b>26.270.339</b> | <b>6.421.615</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter .....   |          | 409.481           | 75.058           |
| Gæld til banker .....  |          | 720.666           | 187.342          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder .....  |          | 51.503            | 3.881            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....                                       |          | 68.011            | 0                |
| Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....                                |          | 5.300.000         | 1.000.000        |
| Skyldig selskabsskat .....   |          | 32.076            | 0                |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til<br>social sikring ..... |          | 16.626            | 24.851           |
| Deposita .....   |          | 833.224           | 229.228          |
| <b>Kortfristede forpligtelser i alt .....</b>  |          | <b>7.431.587</b>  | <b>1.520.360</b> |
| <b>Forpligtelser i alt .....</b>   |          | <b>33.701.926</b> | <b>7.941.975</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>  |          | <b>35.244.139</b> | <b>8.558.329</b> |

# Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

|   | <b>Registreret<br/>kapital<br/>mv.</b> | <b>Reserve for<br/>nettoopskrivning<br/>efter indre<br/>værdis metode</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>Foreslået<br/>udbytte<br/>indregnet<br/>under<br/>egenkapitalen</b> | <b>I alt</b> |
|---|--|---|------------------------------|--|--------------|
|   | <b>kr.</b>                             | <b>kr.</b>  | <b>kr.</b>                   | <b>kr.</b>   | <b>kr.</b>   |
| Egenkapital, primo .....  | 100.000                                | 350.875   | 165.479                      | 0  | 616.354      |
| Forhøjelse (nedsættelse) af<br>egenkapital som følge af<br>praksisændringer ..... |  | -350.875  | 350.875                      | 0  | 0            |
| Betalt udbytte .....  | 0                                      | 0   | 0                            | 0  | 0            |
| Årets resultat .....  | 0                                      | 0   | 925.859                      | 0  | 925.859      |
| Egenkapital, ultimo .....   | 100.000                                | 0   | 1.442.213                    | 0  | 1.542.213    |

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

|                                    | <b>2017/18</b> | <b>2016/17</b> |
|------------------------------------|----------------|----------------|
|                                    | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| Løn                                | 250.693        | 60.289         |
| Aktiveret ifm. forbedringsarbejder | -90.863        | -29.672        |
|                                    | <u>159.830</u> | <u>30.617</u>  |
| <br>                               |                |                |
| Antal ansatte                      | 1              | 1              |

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

|  | <b>2017/18</b> | <b>2016/17</b> |
|--|----------------|----------------|
|  | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| Renter prioritetsgæld                                    | 407.057        | 150.224        |
| Renter ansvarlig lånekapital og associerede virksomheder | 304.108        | 97.909         |
| Renter bankgæld  | 11.325         | 6.309          |
| Finansieringsomkostninger                                | 19.860         | 4.696          |
|  | <u>742.350</u> | <u>259.138</u> |

## 3. Skat af årets resultat

|                         | <b>2017/18</b> | <b>2016/17</b> |
|-------------------------|----------------|----------------|
|                         | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| Aktuel skat             | 32.076         | 0              |
| Ændring af udskudt skat | 46.342         | 131.380        |
|                         | <u>78.418</u>  | <u>131.380</u> |

#### 4. Materielle aktiver i alt

|                                     | <b>Investeringsjendomme</b> |
|-------------------------------------|-----------------------------|
|                                     | <b>kr.</b>                  |
| Kostpris primo                      | 8.090.493                   |
| Tilgang                             | 26.215.200                  |
| Afgang                              | 0                           |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>34.305.693</b>           |
| Dagsværdiregulering primo           | 449.840                     |
| Årets regulering                    | 468.004                     |
| <b>Dagsværdiregulering ultimo</b>   | <b>917.844</b>              |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>35.223.537</b>           |

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Selskabet består pr. 30/6 2018 af 8 udlejningsejendomme beliggende i Vejle, Fredericia, Kolding og Middelfart. Investeringsjendommene er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi og ved anvendelse af et afkast på 6% på hver ejendom.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

#### 5. Langfristede forpligtelser i alt

|                | <b>Gæld i alt</b> | <b>Afdrag næste</b> | <b>Langfristet</b> | <b>Restgæld</b>   |
|----------------|-------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
|                | <b>ultimo</b>     | <b>år</b>           | <b>andel</b>       | <b>efter 5 år</b> |
|                | <b>kr.</b>        | <b>kr.</b>          | <b>kr.</b>         | <b>kr.</b>        |
| Prioritetsgæld | 26.135.878        | 409.481             | 25.726.397         | 23.669.659        |
|                | <b>26.135.878</b> | <b>409.481</b>      | <b>25.726.397</b>  | <b>23.669.659</b> |

Der er i regnskabsposten "Gæld til realkreditinstitutter" modregnet finansieringsomkostninger på 648.060 kr.

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 26.135.878 kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 35.223.537 kr.