
Sienko Ejendomme A/S

Fredens Torv 2, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 81 64 74 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/5 2019

Lasse Larsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Sienko Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. maj 2019

Direktion

Bodil Holmer Larsen

Bestyrelse

Lasse Kjeld Sienko Larsen
formand

Bodil Holmer Larsen

Anders Holmer Flansmose

Jimmy Sienko Larsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Sienko Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Sienko Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 29. maj 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sienko Ejendomme A/S
Fredens Torv 2
8000 Aarhus C

Telefon: 86 15 63 11

CVR-nr.: 81 64 74 10

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Lasse Kjeld Sienko Larsen, formand
Bodil Holmer Larsen
Anders Holmer Flansmose
Jimmy Sienko Larsen

Direktion

Bodil Holmer Larsen

Revisor

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2018 DKK | 2017 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.645.743 | 2.654.199 |
| Administrationsomkostninger | | -2.593.454 | -2.338.236 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 52.289 | 315.963 |
| Andre driftsindtægter | | 2.389.070 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | 2.441.359 | 315.963 |
| Finansielle indtægter | 2 | 89.407 | 182.762 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -504.017 | -340.126 |
| Resultat før skat | | 2.026.749 | 158.599 |
| Skat af årets resultat | 4 | -448.068 | -42.635 |
| Årets resultat | | 1.578.681 | 115.964 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|------------------|----------------|
| Overført resultat | | 1.578.681 | 115.964 |
| | | 1.578.681 | 115.964 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2018 DKK | 2017 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 29.244.245 | 28.134.021 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 278.243 | 102.375 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 29.522.488 | 28.236.396 |
| Anlægsaktiver | | 29.522.488 | 28.236.396 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 6.527.492 | 2.845.873 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 4.300.080 |
| Tilgodehavender | | 6.527.492 | 7.145.953 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 27.172 |
| Omsætningsaktiver | | 6.527.492 | 7.173.125 |
| Aktiver | | 36.049.980 | 35.409.521 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2018 DKK | 2017 DKK |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | 6.249.414 | 4.670.732 |
| Egenkapital | 6 | 6.749.414 | 5.170.732 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 88.474 | 88.474 |
| Hensatte forpligtelser | | 88.474 | 88.474 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 15.074.581 | 16.393.318 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 15.074.581 | 16.393.318 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 7 | 514.619 | 773.148 |
| Kreditinstitutter | | 14.864 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 12.424.772 | 11.858.434 |
| Selskabsskat | | 448.068 | 268.554 |
| Anden gæld | | 735.188 | 856.861 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 14.137.511 | 13.756.997 |
| Gældsforpligtelser | | 29.212.092 | 30.150.315 |
| Passiver | | 36.049.980 | 35.409.521 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 | | |

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, opføre og sælge fast ejendom og drive anden hermed beslægtet virksomhed.

| | <u>2018</u> DKK | <u>2017</u> DKK |
|--|--------------------|--------------------|
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 89.407 | 182.762 |
| | 89.407 | 182.762 |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 360.506 | 180.899 |
| Andre finansielle omkostninger | 142.326 | 159.227 |
| Kursreguleringer omkostninger | 1.185 | 0 |
| | 504.017 | 340.126 |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 448.068 | 268.554 |
| Årets udskudte skat | 0 | -225.919 |
| | 448.068 | 42.635 |

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og byg- ninger DKK | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK |
|---|---------------------------------|--|
| Kostpris 1. januar | 36.221.669 | 323.000 |
| Tilgang i årets løb | 3.975.260 | 309.159 |
| Afgang i årets løb | -2.292.875 | -315.000 |
| Kostpris 31. december | <u>37.904.054</u> | <u>317.159</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 8.087.648 | 220.625 |
| Årets afskrivninger | 1.127.276 | 62.416 |
| Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver | 212.706 | 0 |
| Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver | -767.821 | -244.125 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | <u>8.659.809</u> | <u>38.916</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>29.244.245</u> | <u>278.243</u> |
| Afskrives over | <u>25 år</u> | <u>5 år</u> |

6 Egenkapital

| | Selskabskapital DKK | Overført resultat DKK | I alt DKK |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar | 500.000 | 4.670.733 | 5.170.733 |
| Årets resultat | 0 | 1.578.681 | 1.578.681 |
| Egenkapital 31. december | <u>500.000</u> | <u>6.249.414</u> | <u>6.749.414</u> |

Noter til årsregnskabet

7 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:

| | <u>2018</u> DKK | <u>2017</u> DKK |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 13.403.671 | 13.816.291 |
| Mellem 1 og 5 år | 1.670.910 | 2.577.027 |
| Langfristet del | <u>15.074.581</u> | <u>16.393.318</u> |
| Inden for 1 år | <u>514.619</u> | <u>773.148</u> |
| | <u>15.589.200</u> | <u>17.166.466</u> |

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | | |
|---|------------|------------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 29.244.245 | 28.134.021 |
|---|------------|------------|

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkautioner for driftskonti i koncernselskaberne Sienko ApS og Sienko Larsen Holding ApS.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sienko Ejendomme A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

| | |
|---|----------|
| Bygninger | 20-25 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 1-7 år |

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 provenuet 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 nominal værdi.