
Sienko Ejendomme A/S

Fredens Torv 2, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 81 64 74 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 25/6 2021

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

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25. juni 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 25. juni 2021

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	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste		2.332.887	2.438.214
Administrationsomkostninger	2	-2.509.991	-2.618.840
Resultat af ordinær primær drift		-177.104	-180.626
Andre driftsindtægter		964.702	661.879
Resultat før finansielle poster		787.598	481.253
Finansielle indtægter	3	217.631	251.832
Finansielle omkostninger	4	-486.692	-703.902
Resultat før skat		518.537	29.183
Skat af årets resultat	5	-134.507	-216.196
Årets resultat		384.030	-187.013

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		384.030	-187.013
		384.030	-187.013

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		24.841.057	27.819.548
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		193.204	216.411
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	60.835
Materielle anlægsaktiver	6	25.034.261	28.096.794
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		7.625.972	0
Finansielle anlægsaktiver		7.625.972	0
Anlægsaktiver		32.660.233	28.096.794
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.430.647	7.227.698
Andre tilgodehavender		114.466	4.496
Periodeafgrænsningsposter		9.375	7.500
Tilgodehavender		4.554.488	7.239.694
Likvide beholdninger		555.995	401.872
Omsætningsaktiver		5.110.483	7.641.566
Aktiver		37.770.716	35.738.360

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		6.446.431	6.062.401
Egenkapital		6.946.431	6.562.401
Gæld til realkreditinstitutter		15.096.358	14.539.487
Deposita		553.715	538.781
Langfristede gældsforpligtelser	7	15.650.073	15.078.268
Gæld til realkreditinstitutter	7	528.028	530.150
Modtagne forudbetalinger fra kunder		161.085	8.805
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.082.669	13.189.790
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.335	3.335
Selskabsskat		134.507	169.242
Anden gæld		264.588	196.369
Kortfristede gældsforpligtelser		15.174.212	14.097.691
Gældsforpligtelser		30.824.285	29.175.959
Passiver		37.770.716	35.738.360
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	500.000	6.062.401	6.562.401
Årets resultat	0	384.030	384.030
Egenkapital 31. december	500.000	6.446.431	6.946.431

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

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

	2020 DKK	2019 DKK
2 Medarbejderforhold		
Lønninger	503.236	490.079
Andre omkostninger til social sikring	5.466	4.794
Andre personaleomkostninger	911	0
	509.613	494.873
Lønninger, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:		
Administrationsomkostninger	509.613	494.873
	509.613	494.873
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	217.631	251.832
	217.631	251.832
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	408.558	610.968
Andre finansielle omkostninger	78.082	92.671
Kursreguleringer omkostninger	52	263
	486.692	703.902

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	134.507	169.242
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	135.428
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-88.474
	134.507	216.196

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse DKK
Kostpris 1. januar	37.309.322	317.159	60.835
Tilgang i årets løb	3.532.230	45.000	0
Afgang i årets løb	-6.025.260	0	-60.835
Kostpris 31. december	34.816.292	362.159	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	9.489.774	100.748	0
Årets afskrivninger	1.083.648	68.207	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-598.187	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	9.975.235	168.955	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	24.841.057	193.204	0
Afskrives over	25 år	5 år	

	2020 DKK	2019 DKK
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver er omkostningsført under følgende poster:		
Administrationsomkostninger	1.151.855	1.354.557
	1.151.855	1.354.557

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:

	2020 DKK	2019 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	12.984.246	12.936.366
Mellem 1 og 5 år	2.112.112	1.603.121
Langfristet del	15.096.358	14.539.487
Inden for 1 år	528.028	530.150
	15.624.386	15.069.637
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	553.715	538.781
Langfristet del	553.715	538.781
Inden for 1 år	0	0
	553.715	538.781

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	24.841.057	27.819.548
---	------------	------------

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 2020 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.

Der er i sammenligningstallene sket en reklassifikation i balancen vedrørende anden gæld. Reklassifikationen har ikke medført ændringer i selskabets resultat eller egenkapital.

Årsregnskab for 2020 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.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

Bruttofortjeneste

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

Administrationsomkostninger

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

Andre driftsindtægter

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

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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.

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

Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender, der ikke forventes indfriet inden for 1 år.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende kommende regnskabsår.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, 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.