

---

# *Sienko Ejendomme A/S*

Fredens Torv 2, 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 81 64 74 10

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 30/6 2023

Lasse Kjeld Sienko  
Larsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 30. juni 2023

## Direktion

Bodil Holmer Larsen  
Direktør

## Bestyrelse

Lasse Kjeld Sienko Larsen  
Formand

Jimmy Sienko Larsen

Bodil Holmer Larsen

Anders Holmer Flansmose

# 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 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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 C, den 30. juni 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Lasse Kjeld Sienko Larsen, formand Jimmy Sienko Larsen Bodil Holmer Larsen Anders Holmer Flansmose
<b>Direktion</b>	Bodil Holmer Larsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.994.467</b>	<b>1.522.473</b>
Personaleomkostninger	2	-485.894	-485.782
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.242.500	-1.247.655
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>266.073</b>	<b>-210.964</b>
Finansielle indtægter	3	406.310	372.740
Finansielle omkostninger	4	-591.587	-500.568
<b>Resultat før skat</b>		<b>80.796</b>	<b>-338.792</b>
Skat af årets resultat	5	-213.218	-128.685
<b>Årets resultat</b>		<b>-132.422</b>	<b>-467.477</b>

## Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-132.422	-467.477
	<b>-132.422</b>	<b>-467.477</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		22.482.163	23.661.609
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		25.875	124.997
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>22.508.038</b>	<b>23.786.606</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.508.038</b>	<b>23.786.606</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		197.304	31.851
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.800.758	13.042.880
Andre tilgodehavender		2.135	2.135
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.000.197</b>	<b>13.076.866</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>756.662</b>	<b>340.018</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>14.756.859</b>	<b>13.416.884</b>
<b>Aktiver</b>		<b>37.264.897</b>	<b>37.203.490</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		5.846.532	5.978.954
<b>Egenkapital</b>		<b>6.346.532</b>	<b>6.478.954</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.176.419	14.610.385
Deposita		574.775	515.426
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>14.751.194</b>	<b>15.125.811</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	479.915	514.576
Modtagne forudbetalinger fra kunder		12.540	123.879
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.187.881	14.580.852
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.335	3.335
Selskabsskat		213.218	128.686
Anden gæld		270.282	247.397
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.167.171</b>	<b>15.598.725</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>30.918.365</b>	<b>30.724.536</b>
<b>Passiver</b>		<b>37.264.897</b>	<b>37.203.490</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	5.978.954	6.478.954
Årets resultat	0	-132.422	-132.422
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>5.846.532</b>	<b>6.346.532</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	480.064	480.064
Andre omkostninger til social sikring	5.830	5.718
	<u>485.894</u>	<u>485.782</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

## 3. Finansielle indtægter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	406.310	372.740
	<u>406.310</u>	<u>372.740</u>

## 4. Finansielle omkostninger

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	442.226	424.331
Andre finansielle omkostninger	149.361	76.237
	<u>591.587</u>	<u>500.568</u>

## 5. Skat af årets resultat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	213.218	128.685
	<u>213.218</u>	<u>128.685</u>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	34.816.292	362.159
Afgang i årets løb	0	-309.159
Kostpris 31. december	<u>34.816.292</u>	<u>53.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	11.154.683	237.162
Årets afskrivninger	1.179.446	6.375
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	56.679
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-273.091
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>12.334.129</u>	<u>27.125</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>22.482.163</u></b>	<b><u>25.875</u></b>

# 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>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	12.256.758	12.431.504
Mellem 1 og 5 år	<u>1.919.661</u>	<u>2.178.881</u>
Langfristet del	14.176.419	14.610.385
Inden for 1 år	<u>479.915</u>	<u>514.576</u>
	<b><u>14.656.334</u></b>	<b><u>15.124.961</u></b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>574.775</u>	<u>515.426</u>
Langfristet del	<u>574.775</u>	<u>515.426</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>574.775</u></b>	<b><u>515.426</u></b>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK

## 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	22.482.163	23.661.609
---	------------	------------

### Andre eventualforpligtelser

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

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Sienko ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske 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 2022 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.

Resultatopgørelsens opstilling er ændret fra funktionsopdelt til artsopdelt, hvilket også omfatter årsrapportens sammenligningstal. Resultatopgørelsens sammenligningstal kan derfor ikke afstemmes direkte til årsrapporten 2021. Ændring i princippet for opstilling af resultatopgørelsen har ikke påvirket sidste års resultat, egenkapital eller balancesum.

Årsregnskabet for 2022 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.

## Resultatopgørelse

### 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.

### Bruttofortjeneste

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 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.

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

## Balance

### 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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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.

### 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.

### 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.

## Noter til årsregnskabet

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.