
Sienko Ejendomme A/S

Fredens Torv 2, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 81 64 74 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 6 /7 2020

Lasse Larsen
Dirigent



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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 6. juli 2020

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 2019 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 FSR – danske revisors Ethiske 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 6. juli 2020

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	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste		2.438.214	2.645.743
Administrationsomkostninger		-2.618.840	-2.593.454
Resultat af ordinær primær drift		-180.626	52.289
Andre driftsindtægter		661.879	2.389.070
Resultat før finansielle poster		481.253	2.441.359
Finansielle indtægter	3	251.832	89.407
Finansielle omkostninger	4	-703.902	-504.017
Resultat før skat		29.183	2.026.749
Skat af årets resultat	5	-216.196	-448.068
Årets resultat		-187.013	1.578.681

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-187.013	1.578.681
		-187.013	1.578.681

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		27.819.548	29.244.245
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		216.411	278.243
Materielle anlægsaktiver under udførelse		60.835	0
Materielle anlægsaktiver	6	28.096.794	29.522.488
Anlægsaktiver		28.096.794	29.522.488
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.227.698	6.527.492
Andre tilgodehavender		4.496	0
Periodeafgrænsningsposter		7.500	0
Tilgodehavender		7.239.694	6.527.492
Likvide beholdninger		401.872	0
Omsætningsaktiver		7.641.566	6.527.492
Aktiver		35.738.360	36.049.980

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		6.062.401	6.249.414
Egenkapital	7	6.562.401	6.749.414
Hensættelse til udskudt skat		0	88.474
Hensatte forpligtelser		0	88.474
Gæld til realkreditinstitutter		14.539.487	15.074.581
Langfristede gældsforpligtelser	8	14.539.487	15.074.581
Gæld til realkreditinstitutter	8	530.150	514.619
Kreditinstitutter		0	14.864
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.805	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.189.790	12.424.772
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.335	0
Selskabsskat		169.242	448.068
Anden gæld		735.150	735.188
Kortfristede gældsforpligtelser		14.636.472	14.137.511
Gældsforpligtelser		29.175.959	29.212.092
Passiver		35.738.360	36.049.980
Begivenheder efter balancedagen	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutningen om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der opstod efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Ledelsen følger udviklingen nøje og vurderer ikke, begivenheden vil få en væsentlig påvirkning for selskabet.

2 Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>251.832</u>	<u>89.407</u>
	<u>251.832</u>	<u>89.407</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	610.968	360.506
Andre finansielle omkostninger	92.671	142.326
Kursreguleringer omkostninger	<u>263</u>	<u>1.185</u>
	<u>703.902</u>	<u>504.017</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	169.242	448.068
Regulering af skat vedrørende tidligere år	135.428	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>-88.474</u>	<u>0</u>
	<u>216.196</u>	<u>448.068</u>

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse DKK
Kostpris 1. januar	37.904.054	317.159	0
Tilgang i årets løb	56.149	0	60.835
Afgang i årets løb	-650.881	0	0
Kostpris 31. december	<u>37.309.322</u>	<u>317.159</u>	<u>60.835</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	8.659.809	38.916	0
Årets afskrivninger	1.292.725	61.832	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-462.760	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>9.489.774</u>	<u>100.748</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>27.819.548</u>	<u>216.411</u>	<u>60.835</u>
Afskrives over	<u>25 år</u>	<u>5 år</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		DKK	DKK
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver er omkostningsført under følgende poster:			
Administrationsomkostninger		<u>1.354.557</u>	<u>1.402.397</u>
		<u>1.354.557</u>	<u>1.402.397</u>

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	6.249.414	6.749.414
Årets resultat	0	-187.013	-187.013
Egenkapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>6.062.401</u>	<u>6.562.401</u>

Noter til årsregnskabet

8 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:

	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	12.936.366	13.403.671
Mellem 1 og 5 år	1.603.121	1.670.910
Langfristet del	14.539.487	15.074.581
Inden for 1 år	530.150	514.619
	15.069.637	15.589.200

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	27.819.548	29.244.245
---	------------	------------

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

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sienko Ejendomme A/S for 2019 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 2019 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

10 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

10 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 nominal 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

10 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.