
Sienko Ejendomme A/S

Fredens Torv 2, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 81 64 74 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/6 2022

Lasse Kjeld Sienko 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

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. juni 2022

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 2021 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 revisoreres 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, den 30. juni 2022

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	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste		2.519.930	2.332.887
Administrationsomkostninger	2	-2.730.894	-2.509.991
Resultat af ordinær primær drift		-210.964	-177.104
Andre driftsindtægter		0	964.702
Resultat før finansielle poster		-210.964	787.598
Finansielle indtægter	3	372.740	217.631
Finansielle omkostninger	4	-500.568	-486.691
Resultat før skat		-338.792	518.538
Skat af årets resultat	5	-128.685	-134.507
Årets resultat		-467.477	384.031

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-467.477	384.031
		-467.477	384.031

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		23.661.609	24.841.057
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		124.997	193.204
Materielle anlægsaktiver	6	23.786.606	25.034.261
Anlægsaktiver		23.786.606	25.034.261
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.851	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.042.880	12.056.619
Andre tilgodehavender		2.135	114.466
Periodeafgrænsningsposter		0	9.375
Tilgodehavender		13.076.866	12.180.460
Likvide beholdninger		340.018	555.995
Omsætningsaktiver		13.416.884	12.736.455
Aktiver		37.203.490	37.770.716

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		5.978.954	6.446.432
Egenkapital		6.478.954	6.946.432
Gæld til realkreditinstitutter		14.610.385	15.096.358
Deposita		515.426	553.715
Langfristede gældsforpligtelser	7	15.125.811	15.650.073
Gæld til realkreditinstitutter	7	514.576	528.028
Modtagne forudbetalinger fra kunder		123.879	161.085
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.580.852	14.082.669
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.335	3.335
Selskabsskat		128.686	134.507
Anden gæld		247.397	264.587
Kortfristede gældsforpligtelser		15.598.725	15.174.211
Gældsforpligtelser		30.724.536	30.824.284
Passiver		37.203.490	37.770.716
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	6.446.431	6.946.431
Årets resultat	0	-467.477	-467.477
Egenkapital 31. december	500.000	5.978.954	6.478.954

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

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

	2021 DKK	2020 DKK
2 Medarbejderforhold		
Lønninger	480.064	503.236
Andre omkostninger til social sikring	5.718	5.466
Andre personaleomkostninger	0	911
	485.782	509.613
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	372.740	217.631
	372.740	217.631
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	424.331	408.558
Andre finansielle omkostninger	76.237	78.081
Kursreguleringer omkostninger	0	52
	500.568	486.691

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	128.685	134.507
	128.685	134.507
 6 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	34.816.292	362.159
Kostpris 31. december	34.816.292	362.159
Ned- og afskrivninger 1. januar	9.975.235	168.955
Årets afskrivninger	1.179.448	68.207
Ned- og afskrivninger 31. december	11.154.683	237.162
Regnskabsmæssig værdi 31. december	23.661.609	124.997
Afskrives over	25 år	5 år
	2021 DKK	2020 DKK
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver er omkostningsført under følgende poster:		
Administrationsomkostninger	1.247.655	1.151.855
	1.247.655	1.151.855

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>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	12.431.504	12.984.246
Mellem 1 og 5 år	<u>2.178.881</u>	<u>2.112.112</u>
Langfristet del	14.610.385	15.096.358
Inden for 1 år	<u>514.576</u>	<u>528.028</u>
	<u>15.124.961</u>	<u>15.624.386</u>
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	<u>515.426</u>	<u>553.715</u>
Langfristet del	515.426	553.715
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>515.426</u>	<u>553.715</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> 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	23.661.609	24.841.057

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 2021 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 2021 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.

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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 renteomkostning 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.