

*Sengers ApS  
Ole Rømers Vej 4  
8670 Låsby*

*CVR-nr: 89 33 49 18*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2018 - 30. juni 2019*

*(39. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3. december 2019

---

Marianne Senger  
Dirigent



Sengers ApS

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance.....	11
Noter.....	13
Egenkapitalopgørelse.....	15

This document has esignatur Agreement-ID: 3229ea55Hmut31329857



Sengers ApS

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Sengers ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Låsby, den 28. november 2019

### Direktion

Marianne Tita Senger



Sengers ApS

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Sengers ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sengers ApS for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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.

Viby J, den 28. november 2019

Revision 2 A/S  
registrerede revisorer  
CVR-nr.: 16968137

Lene Noes  
Registreret revisor  
mne15205



Sengers ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Sengers ApS  
Ole Rømers Vej 4  
8670 Låsby

Telefon: 51 18 11 27  
E-mail: titasenger@hotmail.com

CVR-nr.: 89 33 49 18  
Kommune: Skanderborg  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Marianne Tita Senger

**Pengeinstitut**

Danske Bank  
Klostervej 2  
8680 Ry

Nordea Bank A/S  
Vestergade 13  
8600 Silkeborg

**Revisor**

Revision 2 A/S  
registrerede revisorer  
Vestre Kongevej 4 E  
8260 Viby J



Sengers ApS

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af lejligheder til beboelse.

### Usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2018/2019

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2018/2019.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilfredsstillende resultat.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Jeg forventer, at dette vil ske. Jeg henviser til note 1 i årsregnskabet.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Sengers ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Sengers ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til



Sengers ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.





Sengers ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



Sengers ApS

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

	2018/19	2017/18
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>10.126</b>	<b>46.299</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>10.126</b>	<b>46.299</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	(28.800)	53.800
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>(18.674)</b>	<b>100.099</b>
Andre finansielle indtægter .....	249	2.000
Andre finansielle omkostninger .....	(51.935)	(51.218)
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>(70.360)</b>	<b>50.881</b>
Skat af årets resultat .....	12.716	(12.716)
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>(57.644)</b>	<b>38.165</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	(57.644)	38.165
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>(57.644)</b>	<b>38.165</b>



Sengers ApS

BALANCE PR. 30. JUNI 2019  
 AKTIVER

	2019	2018
2 Investeringsejendomme .....	1.430.000	1.458.800
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.430.000</b>	<b>1.458.800</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>1.430.000</b>	<b>1.458.800</b>
Andre tilgodehavender .....	0	12.075
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>0</b>	<b>12.075</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>3.142</b>	<b>379</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>3.142</b>	<b>12.454</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>1.433.142</b>	<b>1.471.254</b>



Sengers ApS

BALANCE PR. 30. JUNI 2019  
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital .....	200.000	200.000
Overført resultat.....	48.144	105.789
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>248.144</b>	<b>305.789</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	0	12.716
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>0</b>	<b>12.716</b>
Prioritetsgæld .....	782.967	804.670
Deposita .....	25.000	18.500
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>807.967</b>	<b>823.170</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	21.703	21.169
Kreditinstitutter.....	98.637	101.878
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	71.202	37.315
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	185.489	169.217
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>377.031</b>	<b>329.579</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>1.184.998</b>	<b>1.152.749</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>1.433.142</b>	<b>1.471.254</b>

- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



NOTER

2018/19 2017/18

**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Ledelsen forventer dette vil ske, og aflægger på baggrund heraf årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

**2 Materielle anlægsaktiver**

	Investeringsejendomme
Kostpris, primo.....	866.661
Kostpris 30. juni 2019	866.661
Opskrivninger, primo .....	592.139
Opskrivninger 30. juni 2019	592.139
Årets af-/nedskrivninger.....	(28.800)
Af-/nedskrivninger 30. juni 2019	(28.800)
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1.430.000</b>

Boligejendommen består af en udlejningsejendom ved Galten, som blev anskaffet i 1991. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Driftsafkastet for de kommende 5 år vurderes at udgøre 177.000 kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på kr. 755 og årlige driftsomkostninger incl. vedligeholdelse på kr 60.000.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 8%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen og ejendommens beliggenhed m.v.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	825.839	804.670	21.703	690.539
Deposita.....	18.500	25.000	0	0
	<b>844.339</b>	<b>829.670</b>	<b>21.703</b>	<b>690.539</b>



Sengers ApS

NOTER

	2019	2018
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
Der er ingen eventualforpligtelser m.v.		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Pantsætninger vedrørende Voldbyvej 71		
Pantebrev, Nykredit Realkredit	kr. 875.000	
Ejerpantebrev	kr. 400.000	



Sengers ApS

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2019	2018
Virksomhedskapital primo .....	200.000	200.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b> .....	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
Overført resultat, primo.....	105.788	67.624
Årets overførte overskud eller tab .....	(57.644)	38.165
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>48.144</b>	<b>105.789</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>248.144</b>	<b>305.789</b>



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Marianne Tita Senger

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-839225902935  
Tidspunkt for underskrift: 04-12-2019 kl.: 12:30:37  
Underskrevet med NemID

## Marianne Tita Senger

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-839225902935  
Tidspunkt for underskrift: 04-12-2019 kl.: 12:30:37  
Underskrevet med NemID

## Lene Noes

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 26797874  
Tidspunkt for underskrift: 05-12-2019 kl.: 07:07:09  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 3229ea65Hmut31329857