

*Sengers ApS  
Ole Rømers Vej 4  
8670 Låsby*

*CVR-nr: 89 33 49 18*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2015 - 30. juni 2016*

*(36. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_/\_\_\_ 2016

---

Marianne Senger  
Dirigent



Sengers ApS

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	3
Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
Ledelsesberetning mv.	5
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	7
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance.....	11
Noter.....	13



Sengers ApS

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Låsby, den / 2016

### 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 2015 - 30. juni 2016 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.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt koncernregnskabet eller årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby J, den / 2016

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

Lene Noes  
registreret revisor



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  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Marianne Tita Senger

**Pengeinstitut**

Nordea  
Vestergade 13  
8600 Silkeborg

Danske Bank  
Klostervej 2  
8680 Ry

**Revisor**

Revision 2 A/S  
registrerede revisorer  
Vestre Kongevej 4 - 6  
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 2015/2016**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2015/2016.

### **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 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

#### 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 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.



Sengers ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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. 12.900 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 salgsomkostninger 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.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Hensatte forpligtelser

#### 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 nettorealisation sværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet med 1.235 kr.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af finansielle forpligtelser".

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 2015 - 30. JUNI 2016

	2015/16	2014/15
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	180.292	181.359
Andre driftsindtægter .....	0	4.800
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	(57.049)	(68.939)
Andre eksterne omkostninger .....	(18.297)	(36.667)
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>104.946</b>	<b>80.553</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>104.946</b>	<b>80.553</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	(26.000)	20.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....	13.505	(1.357)
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>92.451</b>	<b>99.196</b>
Indtægter af andre kapitalandele mv.....	1.459	0
Andre finansielle indtægter.....	0	1.160
Andre finansielle omkostninger .....	(130.548)	(82.096)
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>(36.638)</b>	<b>18.260</b>
Skat af årets resultat.....	(3.850)	(3.050)
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>(40.488)</b>	<b>15.210</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	(40.488)	15.210
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>(40.488)</b>	<b>15.210</b>



Sengers ApS

BALANCE PR. 30. JUNI 2016  
 AKTIVER

	2016	2015
2 Investeringsejendomme .....	1.394.000	1.420.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.394.000</b>	<b>1.420.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>1.394.000</b>	<b>1.420.000</b>
Andre tilgodehavender .....	8.000	16.000
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>8.000</b>	<b>16.000</b>
Likvide beholdninger .....	5.232	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>13.232</b>	<b>16.000</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>1.407.232</b>	<b>1.436.000</b>



Sengers ApS

BALANCE PR. 30. JUNI 2016  
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital .....	200.000	200.000
Overført resultat.....	97.745	138.233
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>297.745</b>	<b>338.233</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	22.000	18.150
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>22.000</b>	<b>18.150</b>
Prioritetsgæld .....	846.626	202.377
Kreditinstitutter.....	0	517.398
Deposita .....	10.500	16.000
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>857.126</b>	<b>735.775</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	20.000	78.200
Kreditinstitutter.....	39.254	98.446
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	34.595	60.747
Anden gæld .....	0	8.631
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	136.512	97.818
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>230.361</b>	<b>343.842</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>1.087.487</b>	<b>1.079.617</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.407.232</b>	<b>1.436.000</b>

5 Eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



NOTER

	2015/16	2014/15
<b>1 Usikkerhed om fortsat drift</b>		
Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Ledelsen forventer dette vil ske, og aflægges på baggrund heraf årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.		
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Investeringsejendomme
Kostpris, primo.....		866.661
Kostpris 30. juni 2016		866.661
Opskrivninger, primo .....		553.339
Årets opskrivninger.....		(26.000)
Opskrivninger 30. juni 2016		527.339
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.394.000</b>

Investeringsejendommen er værdiansat til dagsværdi på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Ved beregningen er anvendt en nettoforrentning på 7,50%. Det er således ledelsens opfattelse, at værdiansættelsen af investeringsejendommen er realistisk.

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	200.000	0	200.000
Overført resultat.....	138.233	(40.488)	97.745
	<b>338.233</b>	<b>(40.488)</b>	<b>297.745</b>

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen de seneste 5 år.



Sengers ApS

NOTER

	Restgæld 30/6 2016	Dagsværdi 30/6 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	866.626	866.626	20.000	107.000
Deposita.....	10.500	10.500	0	0
	<u>877.126</u>	<u>877.126</u>	<u>20.000</u>	<u>107.000</u>

**5 Eventualposter mv.**

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Pantsætninger vedrørende Voldbyvej 71

Pantebrev, Nykredit Realkredit

Ejerpantebrev

kr. 875.000

kr. 400.000

