

*Sengers ApS
Ole Rømers Vej 4
8670 Låsby*

CVR-nummer: 89 33 49 18

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2022 - 30. juni 2023*

(43. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19. december 2023

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 2022 - 30. juni 2023

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

This document has esignatur Agreement-ID: 2353e1QzgSN251420430



Sengers ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Låsby, den 14. december 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om 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.

Viby J, den 14. december 2023

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

Steen Laursen
Registreret revisor
mne18011



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

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 2022/2023

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2022/2023.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

For det kommende år forventes der 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 2022/23 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

Årsregnskabet 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.

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

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.

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



Sengers ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 acontoskatte.

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 nominel værdi.



Sengers ApS

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

	2022/23	2021/22
BRUTTORESULTAT	116.057	109.349
2 Personalemkostninger.....	0	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	116.057	109.349
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	(300.000)	275.000
DRIFTSRESULTAT	(183.943)	384.349
Andre finansielle omkostninger	(54.711)	(52.603)
RESULTAT FØR SKAT	(238.654)	331.746
Skat af årets resultat.....	52.504	(72.984)
ÅRETS RESULTAT	(186.150)	258.762
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	(186.150)	258.762
DISPONERET I ALT	(186.150)	258.762



Sengers ApS

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
AKTIVER

	2023	2022
3 Investeringsejendomme	1.400.000	1.700.000
Materielle anlægsaktiver	1.400.000	1.700.000
ANLÆGSAKTIVER	1.400.000	1.700.000
Andre tilgodehavender	32.000	0
Tilgodehavender	32.000	0
Likvide beholdninger	129	5.857
OMSÆTNINGSAKTIVER	32.129	5.857
AKTIVER	1.432.129	1.705.857



Sengers ApS

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat.....	140.634	326.784
EGENKAPITAL	340.634	526.784
Hensættelse til udskudt skat	22.644	75.148
HENSATTE FORPLIGTELSER	22.644	75.148
Prioritetsgæld	690.539	714.517
Deposita	12.000	15.000
4 Langfristede gældsforpligtelser	702.539	729.517
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	23.978	23.388
Kreditinstitutter.....	130.832	128.147
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.027	33.453
Anden gæld	0	19.315
Periodeafgrænsningsposter	3.571	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	171.904	170.105
Kortfristede gældsforpligtelser	366.312	374.408
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.068.851	1.103.925
PASSIVER	1.432.129	1.705.857

- 5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 6 Tilbagetrædelseserklæring
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



NOTER

	2022/23	2021/22
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 aflægges på baggrund heraf årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.		
2 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	0	0
3 Materielle anlægsaktiver		Investeringsejendomme
Kostpris, primo.....		866.661
Kostpris 30. juni 2023		866.661
Opskrivninger, primo		912.139
Opskrivninger 30. juni 2023		912.139
Af-/nedskrivninger, primo.....		(78.800)
Årets af-/nedskrivninger.....		(300.000)
Af-/nedskrivninger 30. juni 2023		(378.800)
Materielle anlægsaktiver i alt		1.400.000

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 209.000 kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på kr. 894 og årlige driftsomkostninger incl. vedligeholdelse på kr 78.000.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 9%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen og ejendommens beliggenhed m.v.



Sengers ApS

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	737.905	714.517	23.978	588.421
Deposita.....	15.000	12.000	0	0
	<u>752.905</u>	<u>726.517</u>	<u>23.978</u>	<u>588.421</u>

5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Værdi ultimo indregnet i balancen

Ejendomme	1.400.000	1.700.000
	<u>1.400.000</u>	<u>1.700.000</u>

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Opskrivning ejendomme.....	0	275.000
	<u>0</u>	<u>275.000</u>

Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen

Nedskrivning ejendomme	300.000	0
	<u>300.000</u>	<u>0</u>

6 Tilbagetrædelseserklæring.

Hovedanpartshaver har afgivet tilbagetrædelseserklæring.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 714.517 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2023 udgør kr. 1.400.000.

Ejerpantebrev kr. 400.000 er lagt til sikkerhed for bankengagement med Nordea. På balancedagen er der et træk på kr. 81.830.



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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Marianne Tita Senger

Direktør

ID: 456b412d-b60b-4042-b221-2286c85c5e57

Tidspunkt for underskrift: 21-12-2023 kl.: 09:29:41

Underskrevet med MitID



Marianne Tita Senger

Navnet returneret af dansk MitID var:

Marianne Tita Senger

Dirigent

ID: 456b412d-b60b-4042-b221-2286c85c5e57

Tidspunkt for underskrift: 21-12-2023 kl.: 09:29:41

Underskrevet med MitID



Steen Laursen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Steen Michael Laursen

Revisor

ID: 156acc0a-523b-493e-b477-fe8e70e6ded5

Tidspunkt for underskrift: 21-12-2023 kl.: 09:33:41

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 2353e1QzgSN251420430

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.